

PROSPECTO



PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

(Sociedad de Responsabilidad Limitada constituida conforme a las leyes de la República Argentina)

Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables (simples, garantizadas o no, subordinadas o no) por un valor nominal de hasta U\$S 130.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento treinta millones) (o su equivalente en otras monedas o unidades de medida)

En el marco del programa global de emisión de obligaciones negociables por un valor nominal de hasta U\$S 130.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento treinta millones) (el “Programa”), PLAZA LOGÍSTICA Sociedad de Responsabilidad Limitada (la “Compañía”, la “Sociedad”, la “Emisora” o “Plaza Logística”), CUIT 30-65594238-2, una sociedad de responsabilidad limitada constituida bajo las leyes de la República Argentina, podrá emitir obligaciones negociables, de conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 23.576 de Obligaciones Negociables (junto con sus modificatorias, la “Ley de Obligaciones Negociables”) (las “Obligaciones Negociables”), simples, en una o más clases (cada una de ellas una “Clase” y en conjunto las “Clases”) y en una o más series (cada una de ellas, una “Serie” y en conjunto las “Series”) por un monto máximo de U\$S 130.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento treinta millones) o su equivalente en otras monedas o en otras unidades de medida, en cualquier momento en circulación. La creación del Programa ha sido aprobada por la Sociedad, mediante decisión de su Gerencia y de la Reunión de sus Socios del 31 de agosto de 2017.

La Emisora podrá aumentar el importe del Programa una vez obtenidas las pertinentes autorizaciones legales y estatutarias.

La creación del Programa ha sido autorizada por Resolución del Directorio de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) N° 19123/2017 de fecha 1 de diciembre de 2017. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el presente prospecto (el “Prospecto”). La veracidad de la información contable, financiera y económica, así como de toda otra información suministrada en el presente Prospecto es de exclusiva responsabilidad de la Gerencia y, en el ámbito de su competencia, de la Comisión Fiscalizadora y de los auditores que suscriben sus respectivos informes sobre los estados contables que se acompañan y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831, conforme fuera modificada (la “Ley de Mercado de Capitales”). La Gerencia manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el Prospecto contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Emisora y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor, conforme las normas vigentes.

El plazo de vigencia del Programa, dentro del cual podrán emitirse las Obligaciones Negociables con posibilidad de re-emitir las Clases y Series que se amorticen hasta el valor total máximo en circulación permitido, será de cinco años, a contar a partir de la fecha de la resolución de la CNV que autorizó la oferta pública del mismo. De conformidad con la legislación vigente, la Sociedad no emitirá en el marco del Programa obligaciones negociables de corto plazo.

Las condiciones específicas aplicables a cada Clase o Serie de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa, incluyendo la fecha, la moneda y el monto de la emisión (dentro del monto máximo del Programa); la tasa, el tipo y los períodos de interés, si los hubiere; el precio y la forma de colocación; el plazo y la forma de amortización; la forma de emisión, las condiciones de pago o rescate; el destino de los fondos; la determinación de la ley aplicable y jurisdicción, el listado de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores autorizados por la CNV y los mercados de valores del exterior, se detallarán en el suplemento de precio (cada uno de ellos, un “Suplemento de Precio”) del Prospecto correspondiente a la Clase o Serie de Obligaciones Negociables. Dicho Suplemento de Precio complementará, modificará o reemplazará las pautas generales establecidas en el Programa respecto de tal Clase o Serie, y los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables descriptos en este Prospecto bajo el título “*De la Oferta, Listado y Negociación*”, siempre que no contradigan las disposiciones del Programa ni resulten menos favorables para los tenedores de las Obligaciones Negociables.

Las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán emitirse con plazos de amortización que no sean inferiores al mínimo ni superiores al máximo que autoricen las normas aplicables vigentes para cada emisión que disponga la Gerencia de la Sociedad; a la par, o bajo o sobre la par, es decir con descuento de emisión o con prima; devengando interés a tasa fija, a tasa variable, a una combinación de ellas o sin interés; con capital o intereses pagaderos en una o más monedas, calculados según índices o fórmulas o unidades de medida, en cada caso, según se especifique en el Suplemento de Precio correspondiente. Los intereses podrán pagarse con Obligaciones Negociables adicionales cuando así se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente. En caso de que la moneda de emisión no sea Dólares Estadounidenses, el tipo de cambio a los fines de determinar el monto máximo de emisión será el tipo de cambio vendedor (divisas) informado por el Banco de la Nación Argentina en cada oportunidad.

Salvo que se detalle lo contrario en el respectivo Suplemento de Precio, las Obligaciones Negociables constituirán obligaciones directas e incondicionales de Plaza Logística, con garantía común como cualquier otra deuda quirografaria de la Sociedad y en cuanto a la prioridad de pago, estarán en un pie de igualdad sin preferencia entre sí y con respecto a las otras obligaciones quirografarias presentes y futuras y no subordinadas de la Sociedad, salvo las obligaciones con tratamiento preferencial según la ley aplicable.

Según se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente a la emisión de cada Clase o Serie de Obligaciones Negociables que se emita bajo el Programa, la Sociedad: (i) solicitará el listado o negociación de las Obligaciones Negociables en mercados de valores del país autorizados por la CNV o mercado de valores del exterior, según corresponda; (ii) podrá constituir o no fideicomisos; (iii) podrá designar o no fiduciarios, organizadores o agentes colocadores; (iv) podrá establecer la legislación y jurisdicción aplicable que podrá ser la local o extranjera; y (v) podrá establecer restricciones particulares con relación a las mismas.

Las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa se regirán por la Ley de Obligaciones Negociables y serán emitidas y colocadas en un todo de conformidad con dicha ley, la Ley de Mercado de Capitales, el Decreto N° 1023/13, el texto ordenado de normas de la CNV aprobado por la Resolución General de la CNV N° 622/2013 junto con sus normas complementarias y modificatorias (las “Normas de la CNV”), sus modificaciones y reglamentaciones y todas aquellas otras normas que sean de aplicación en la materia, y gozarán de los beneficios establecidos en dichas normas, y estarán sujetas a los requisitos de procedimiento establecidos en las mismas.

El Programa no ha sido ni será registrado bajo la Ley de Títulos Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (la “Ley de Títulos Valores Estadounidense”) ni bajo ninguna ley de títulos valores vigente en cualquier estado de los Estados Unidos de América (“Estados Unidos”) y las Obligaciones Negociables a ser emitidas no podrán ser ofrecidas ni vendidas dentro de los Estados Unidos o a personas estadounidenses, salvo en virtud de una exención de los requisitos de registro de la Ley de Títulos Valores Estadounidense o en operaciones no sujetas a tales requisitos.

El Programa no cuenta con calificación de riesgo. La Emisora podrá optar por calificar cada una de las Clases o Series de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa, conforme lo determine en cada oportunidad en el respectivo Suplemento de Precio. Las calificaciones de riesgo no constituirán - ni podrán ser consideradas como- una recomendación de adquisición de las Obligaciones Negociables por parte de la Emisora o por parte de cualquier agente colocador participante en una Clase o Serie bajo el Programa.

En atención a la naturaleza de los negocios sociales, el tipo de inversiones que la Compañía planea efectuar y las necesidades de capital de la misma, entre otros factores relevantes, una inversión en las Obligaciones Negociables a emitirse bajo este Programa involucra un alto grado de riesgo. En consecuencia, deberá leerse cuidadosamente este Prospecto y los respectivos Suplementos de Precio, con especial atención a la sección “*Factores de Riesgo*” previo a tomar una decisión de inversión en las Obligaciones Negociables. El respectivo Suplemento de Precio de cualquier clase de obligaciones negociables podrá describir otros factores de riesgos adicionales que también deberán ser considerados.

El contenido del presente Prospecto o de los Suplementos de Precio correspondientes, no suple el propio análisis que deberá realizar un posible inversor con relación a dichos instrumentos y a la Sociedad para decidir su inversión en las Obligaciones Negociables, ya sea en forma personal o con la asistencia de sus propios asesores en materia jurídica, contable, financiera, impositiva o en cualquier otra materia que fuera necesaria.

Copias del Prospecto y de los estados contables que en el mismo se refieren, podrán ser solicitados en la sede social de la Emisora sita en Basavilbaso 1350, piso 7, oficina 709 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1006AAD), República Argentina (Tel: (54-11) 5236-1010, los días hábiles de 10:00 a 16:00 horas), y podrán ser consultados en la página web de la CNV (www.cnv.gob.ar), sección “Información Financiera”, en la página web institucional de la Emisora (www.plazalogistica.com.ar), y en los sitios web de los mercados en los que eventualmente listen o se negocien las Obligaciones Negociables.

La fecha de este Prospecto es 5 de diciembre de 2017

ÍNDICE

CAPÍTULO I	Avisos importantes / Información relevante
CAPÍTULO II	Manifestaciones referentes a hechos futuros
CAPÍTULO III	Prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo
CAPÍTULO IV	Factores de riesgo
CAPÍTULO V	Datos sobre Gerentes, Gerencia de primera línea, miembros del órgano de fiscalización, asesores y auditores
CAPÍTULO VI	Datos estadísticos y programa previsto para la oferta
CAPÍTULO VII	Información clave sobre la emisora
CAPÍTULO VIII	Información sobre la emisora
CAPÍTULO IX	Marco regulatorio del negocio de la emisora
CAPÍTULO X	Estructura y organización de la emisora y su grupo económico. Fusión
CAPÍTULO XI	Reseña y perspectiva operativa y financiera
CAPÍTULO XII	Información contable
CAPÍTULO XIII	De la oferta, listado y negociación
CAPÍTULO XIV	Información adicional
CAPÍTULO XV	Controles de cambio
CAPÍTULO XVI	Carga tributaria
CAPÍTULO XVII	Documentos a disposición

CAPÍTULO I

AVISOS IMPORTANTES / INFORMACIÓN RELEVANTE

Antes de tomar una decisión de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, el público inversor deberá considerar la totalidad de la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento de Precio correspondiente (complementados, en su caso, por los avisos correspondientes).

1. General

Ni la entrega del presente en cualquier momento, ni la venta que se efectúe de conformidad con él, implicará la inexistencia de cambios en los negocios de la Sociedad desde la fecha de la emisión de la versión final del Prospecto o que la información contenida en el Prospecto mantendrá su corrección en cualquier momento con posterioridad a esa fecha. La Compañía se exime de toda obligación o compromiso de actualizar en forma pública o revisar cualquier manifestación sobre hechos futuros contenida en este Prospecto con posterioridad a la fecha del presente Prospecto, ya sea como resultado de información nueva, acontecimientos futuros o de otro modo. Los resultados de eventos o circunstancias futuras podrían ser sustancialmente diferentes de los resultados históricos o previstos, con excepción de las actualizaciones que deba realizar la Compañía de conformidad con las disposiciones vigentes de la CNV sobre la materia y por lo tanto, no deberá suponerse que la información aquí contenida es necesariamente exacta, completa o actualizada en cualquier momento dado luego de la fecha de la emisión de su versión final.

Las manifestaciones, evaluaciones y consideraciones relativas a hechos, perspectivas y proyecciones referidas al futuro que se realizan en el presente podrán o no ajustarse a los acontecimientos reales que finalmente ocurran. Por consiguiente, aquellas manifestaciones, evaluaciones, consideraciones y cualquier otra referencia al futuro, debe ser considerada con el grado de incertidumbre que genera su propia naturaleza, no asumiendo la Sociedad ninguna responsabilidad ni garantía sobre aquello. Ver *“Manifestaciones referentes a hechos futuros”*.

Este Prospecto contiene resúmenes de ciertos documentos. Los resúmenes no son completos y están sujetos en su totalidad a la consulta de los documentos completos correspondientes.

La Sociedad no ha autorizado el uso de este Prospecto para ningún otro fin distinto de que los potenciales inversores evalúen adquirir las obligaciones. Este Prospecto es personal para cada potencial inversor y no constituye una oferta a persona alguna o al público en general de suscribir o adquirir de cualquier forma las Obligaciones Negociables. Este Prospecto no podrá ser copiado o reproducido en forma total o parcial. Podrá ser distribuido y sus contenidos divulgados sólo a los potenciales inversores a los que se les entrega. No estará autorizado el receptor a realizar ninguna distribución de este Prospecto a ninguna otra persona distinta de las personas contratadas para que lo asesoren, y queda prohibida cualquier divulgación de alguno de los contenidos de este Prospecto sin el previo consentimiento de la Compañía. Mediante la aceptación de la entrega de este Prospecto, el receptor acepta lo expuesto más arriba.

La Sociedad no efectúa ninguna declaración o garantía –expresa o tácita- a ninguna persona a quien se efectúe una oferta o sea un comprador de las Obligaciones Negociables comprendidas en este Programa, respecto de la legitimidad de cualquier inversión que cualquiera de estos realice en ellas a los efectos de la aplicación de alguna ley sobre inversión legal aplicable o similar. Fuera de la Argentina, el presente no constituye una oferta o solicitud de recibir ofertas de compra en ningún estado u otra jurisdicción en donde dicha oferta o solicitud no estuvieran autorizadas. La Sociedad no asume ninguna responsabilidad por la decisión que pueda adoptar cualquier persona, de suscribir o adquirir las Obligaciones Negociables comprendidas en este Programa, ni efectúa ninguna declaración o garantía de ningún tipo en cuanto a la conveniencia de comprarlas. Los inversores potenciales no deben interpretar ningún contenido de este Prospecto como un asesoramiento en materia legal o de impuestos o de inversiones o de cualquier otro tipo. El presente, así como la naturaleza de la inversión en las Obligaciones Negociables, deberán ser revisados por cada inversor potencial junto con sus asesores en materia de inversiones, impuestos u otros, sus contadores y asesores legales.

La Sociedad no ha autorizado a ninguna persona para dar información o efectuar alguna declaración no contenida en el Prospecto y, si se efectuara, dicha declaración de información no debe considerarse autorizada ni constitutiva de alguna responsabilidad para la Emisora.

La información aquí contenida en relación con Argentina, la economía argentina y la internacional y la información de mercado ha sido obtenida de la información que se encuentra disponible para el público en

general y se brinda solo a título informativo; no se efectúa ninguna declaración o garantía con respecto a dicha información.

No se puede anticipar si se desarrollará o no mercado para las Obligaciones Negociables comprendidas en este Programa, ni se otorga ninguna garantía acerca de la posibilidad de su existencia.

Sin perjuicio de las aclaraciones formuladas en los párrafos que anteceden, el presente contiene información veraz e incluye toda la información relativa a Plaza Logística y al Programa para la emisión de las Obligaciones Negociables que la Sociedad considera indispensable y esencial con relación a una y otro, no existiendo información adicional que pueda modificarla sustancialmente o de algún otro modo afectar su contenido en forma relevante.

En tal sentido se hace presente lo dispuesto por el artículo 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales en cuanto a que: *“Los emisores de valores negociables con oferta pública, junto con los integrantes de los órganos de administración y fiscalización -estos últimos en materia de su competencia- y en su caso los oferentes de los valores negociables con relación a la información vinculada a los mismos y las personas que firmen el prospecto de una emisión de valores negociables con oferta pública, serán responsables de toda la información incluida en los prospectos por ellos registrados ante la CNV” y “Las entidades y agentes intermediarios en el mercado que participen como organizadores, o colocadores en una oferta pública de venta o compra de valores deberán revisar diligentemente la información contenida en los prospectos de la oferta. Los expertos o terceros que opinen sobre ciertas partes del prospecto sólo serán responsables por la parte de dicha información sobre la que han emitido opinión”*, respectivamente.

Asimismo, el artículo 34 de la Ley de Obligaciones Negociables, expresamente establece que *“Los directores, administradores, síndicos o consejeros de vigilancia de la emisora son ilimitada y solidariamente responsables por los perjuicios que la violación de las disposiciones de esta ley produzca a los obligacionistas”*.

El inversor deberá (i) cumplir con todas las normas legales o reglamentarias aplicables y vigentes en cualquier jurisdicción relacionadas con la posesión o distribución de este Prospecto y la compra, oferta o venta de las Obligaciones Negociables; y (ii) obtener cualquier consentimiento, aprobación o permiso para la compra, oferta o venta por su parte de las Obligaciones Negociables requerido bajo las normas legales o reglamentarias aplicables al inversor vigentes en cualquier jurisdicción a la cual el inversor esté sujeto o en la cual realice tales compras, ofertas o ventas, y la Compañía no tendrá ninguna responsabilidad en relación con ello.

El inversor reconoce que:

- le ha sido otorgada una oportunidad para requerir de la Compañía, y revisar, toda la información que considere necesaria para verificar la exactitud de, o para complementar, la información contenida en este Prospecto;
- no ha confiado en ningún tercero en relación con su investigación sobre la exactitud de la información o su decisión de invertir; y
- ninguna persona ha sido autorizada a dar ninguna información o a realizar ninguna declaración acerca de la Compañía o de las Obligaciones Negociables que no sean compatibles con este Prospecto. En caso de haber recibido cualquier información o declaración de ese tipo, no deberá considerarse como autorizada por la Compañía o los organizadores o los colocadores, en su caso.

2. Forma de presentación de la información contable

a. Información contable

Los ejercicios económicos de la Compañía cierran el 31 de diciembre de cada año. El presente Prospecto incluye (i) los estados financieros consolidados anuales auditados de la Compañía para cada uno de los tres ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016 (conjuntamente, los “Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados”), (ii) los estados financieros separados anuales auditados de la Compañía para cada uno de los tres ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016 (conjuntamente, los “Estados Financieros Separados Anuales Auditados”), (iii) los estados financieros consolidados condensados no auditados de períodos intermedios de la Compañía al y para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2017 y 2016 con informe de revisión (conjuntamente, los “Estados Financieros Consolidados Condensados de Períodos Intermedios” y, junto con los Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados, los “Estados Financieros Consolidados”) y (iv) los estados financieros separados condensados no auditados de períodos intermedios de la Compañía al y para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2017 y 2016 con informe de revisión (conjuntamente, los “Estados

Financieros Separados Condensados de Períodos Intermedios” y, junto con los Estados Financieros Separados Anuales Auditados, los “Estados Financieros Separados”).

Los Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados y los Estados Financieros Separados Anuales Auditados de la Compañía fueron auditados por Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L., miembro de Ernst & Young Global Limited, auditor externo de la Compañía.

La Compañía realiza sus Estados Financieros Consolidados y sus Estados Financieros Separados en Pesos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por la *International Accounting Standards Board* (“IASB”), tal como fueran aprobadas por la Resolución Técnica N° 26 emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”), con sus modificaciones y las Normas de la CNV. Asimismo, para fines estatutarios, la Compañía prepara estados contables bajo normas contables argentinas que presenta anualmente a la Inspección General de Justicia (“IGJ”).

Ver adicionalmente “*Consideración del Impacto de la Inflación en los Estados Financieros Consolidados*” y *Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera – Inflación*”.

b. Información sobre moneda

A menos que se indique lo contrario, las referencias a “US\$” y “Dólares Estadounidenses” corresponden a la moneda de curso legal de Estados Unidos. Las referencias a “Ps.” y “Pesos” corresponden a la moneda de curso legal de la Argentina. Los Estados Financieros Consolidados y otra información contable de la Compañía incluida en este Prospecto están denominados en Pesos, salvo indicación en contrario. Este Prospecto contiene conversiones de distintos montos en Pesos a Dólares Estadounidenses a tipos de cambio específicos únicamente para facilitar su lectura. Tales conversiones no deben considerarse declaraciones en el sentido de que los montos en Pesos representan efectivamente tales montos en Dólares Estadounidenses o podrían convertirse a Dólares Estadounidenses al tipo de cambio indicado ni a ningún otro tipo de cambio. Salvo indicación en contrario, la Compañía ha convertido los montos en Dólares Estadounidenses informados en este Prospecto al tipo de cambio de Ps. 17,31 por US\$ 1,00, que representa el tipo de cambio vendedor publicado por el Banco de la Nación Argentina, expresado en Pesos por Dólar Estadounidense (divisas) al 30 de septiembre de 2017. Véase “*Tipos de Cambio*”.

c. Mediciones no previstas por las NIIF

A los fines del presente Prospecto, EBITDA significa el resultado neto de la Compañía incrementado o disminuido (sin duplicación), según corresponda, por los siguientes conceptos oportunamente deducidos o sumados al calcular el resultado neto:

- (1) Ingresos (gastos) financieros y ganancias (pérdidas) por tenencia de activos y pasivos, incluyendo ganancias (pérdidas) por compra o venta de valores, intereses de morosidad y refinanciación;
- (2) depreciación y amortización;
- (3) el impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta; y
- (4) ganancia por la revaluación de propiedades de inversión¹.

El EBITDA no constituye una medición contable prevista por las NIIF. Se ha incluido el EBITDA en este Prospecto porque la Compañía cree que puede resultarle útil a algunos inversores como medida complementaria del desempeño financiero de la Compañía y de su capacidad de cumplir con sus compromisos de deuda y de financiar sus inversiones en bienes de capital. El EBITDA no se considera ni debe ser considerado como un sustituto del resultado del ejercicio o período, ni de los flujos de efectivo generados por las actividades operativas ni de otras mediciones de desempeño financiero o liquidez bajo las NIIF.

¹ Incluye “Ganancias por Desarrollo”, esto es, la diferencia entre el valor de la propiedad terminada y los costos incurridos durante su construcción. Este margen de rentabilidad se efectiviza al momento de la finalización de la obra y/o en el momento del inicio del período de locación. La Compañía se encuentra desarrollando varios predios que redundarán en obras entregadas entre Marzo de 2018 y mediados de 2019, por lo que se prevé un resultado importante de “Ganancia por Desarrollo” adicional a (i) las rentas obtenidas por los alquileres vigentes, (ii) las ganancias por revalorización de activos derivadas de mejoras en las condiciones del mercado o de compresión de Cap Rates.

Dado que el EBITDA no es una medición prevista por las NIIF y que no todas las empresas calculan el EBITDA del mismo modo, la presentación del EBITDA efectuada por la Compañía puede no ser comparable con otros EBITDA presentados por otras empresas.

d. Consideración del Impacto de la Inflación en los Estados Financieros Consolidados

Los Estados Financieros Consolidados de la Compañía han sido confeccionados en base al costo histórico, salvo por las propiedades de inversión y activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, que han sido medidos a su valor razonable. La NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” requiere que los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método de valor razonable, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, computando para ello la inflación producida desde la fecha de adquisición, en el caso de partidas no monetarias llevada al costo o al costo menos depreciación acumulada, o desde la fecha de revaluación, en el caso de partidas no monetarias que se lleven a valores corrientes de fechas distintas a la del estado de situación financiera o la adquisición. A estos efectos, si bien la norma no establece una tasa única de inflación que, al ser sobrepasada, determinaría la existencia de una economía hiperinflacionaria, es práctica generalizada considerar para ese propósito una variación que se aproxime o exceda el 100% acumulativo durante los 3 últimos años, junto con otra serie de factores cualitativos relativos al ambiente macroeconómico.

La Gerencia evalúa si el peso argentino reúne las características para ser calificado como la moneda de una economía hiperinflacionaria siguiendo las pautas establecidas en la NIC 29, y para la evaluación del factor cuantitativo previamente mencionado considera la evolución del índice de precios internos al por mayor (“IPIM”) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (el “INDEC”), por ser dicho índice el que mejor refleja las condiciones requeridas por la NIC 29.

Desde comienzos de 2016 se ha iniciado un proceso de reorganización del INDEC en virtud del cual dicho organismo ha difundido los datos de inflación mensual medida sobre la base del IPIM partiendo del mes de enero de 2016, sin asignarle inflación específica a los meses de noviembre y diciembre de 2015. Al 30 de septiembre de 2017, la tasa acumulada de inflación correspondiente al período de tres años finalizado en ese mes es de aproximadamente 72,7% (IPIM publicados por INDEC).

Si bien no están dadas las condiciones objetivas necesarias para calificar a la economía argentina como hiperinflacionaria a los fines de la preparación de los estados financieros, la existencia de variaciones importantes en las variables relevantes de la economía que afectan los negocios de la Sociedad, tales como las observadas en los últimos ejercicios en el costo salarial, los precios de las principales materias primas y de otros insumos, la tasa de interés y el tipo de cambio, igualmente podrían afectar la situación financiera y los resultados de la Sociedad y, por ende, esas variaciones debieran ser tenidas en cuenta en la interpretación que se realice de la información que la Sociedad brinda en el presente Prospecto y en los estados financieros sobre su situación financiera, su rendimiento financiero y los flujos de su efectivo.

e. Información de la industria y el mercado

La información de mercado y otra información estadística empleadas en este Prospecto están basadas en o derivadas de publicaciones independientes de la industria (tales como las de la Cámara Argentina de la Construcción y la Cámara Empresaria de Operadores Logísticos), publicaciones oficiales (tales como las del INDEC), informes de empresas de investigación de mercado o agentes inmobiliarios internacionales reconocidos (tales como Cushman & Wakefield y Colliers International), entre otras fuentes. Algunos datos también están basados en estimaciones de la Compañía, que derivan del análisis de encuestas internas realizadas por la Compañía, así como de fuentes independientes. Si bien la Compañía considera que dichas fuentes son confiables, no ha verificado la información en forma independiente y no puede garantizar su exactitud o integridad.

Asimismo, en muchos casos la Compañía ha basado ciertas declaraciones contenidas en este Prospecto en relación con la industria y su posición en la industria en ciertas presunciones respecto de sus clientes y competidores. Estas presunciones se basan en su experiencia en la industria, conversaciones con sus principales proveedores y su propia investigación de la situación del mercado. La Compañía no puede brindar garantías acerca de la exactitud de tales presunciones, y dichas presunciones podrían no ser indicativas de la posición de la Compañía en su industria.

f. Redondeo

Ciertas cifras incluidas en este Prospecto y en los Estados Financieros Consolidados han sido redondeadas para facilitar su presentación. Los porcentajes incluidos en este Prospecto han sido calculados en algunos casos en base a las cifras antes del redondeo. Por tal motivo, ciertos porcentajes expresados en este Prospecto podrían diferir de los obtenidos al realizar los mismos cálculos empleando las cifras de los Estados Financieros Consolidados. Por ende, es posible que las cifras que figuran como totales en algunos cuadros no constituyan la suma exacta.

g. Dónde encontrar información adicional

Este Prospecto contiene resúmenes de ciertos documentos. Los resúmenes no son completos y están condicionados en su totalidad por referencia a dichos documentos. Con el alcance especificado en cualquier presentación realizada ante la CNV u otro órgano regulador, cualquier documento presentado en la CNV u otro órgano regulador y entregado al colocador incluyendo información suplementaria al presente o que la Compañía prepare o comunique a los órganos reguladores en forma periódica en relación con los títulos o con hechos relevantes de acuerdo a la normativa vigente, se considerará incorporado al presente por referencia a la fecha de dicha entrega. En caso de contradicción o inconsistencias, deberá darse validez a la última información disponible. Respecto de cualquier Obligación Negociable en particular, la descripción de las Obligaciones Negociables contenida en el presente está sujeta en su totalidad por referencia y, en tanto fuera contraria, queda reemplazada por dicha Obligación Negociable y el Suplemento de Precio respectivo.

CAPÍTULO II

MANIFESTACIONES REFERENTES A HECHOS FUTUROS

Este Prospecto contiene declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones prospectivas están basadas principalmente en las expectativas, estimaciones y proyecciones de la Compañía sobre hechos futuros y tendencias financieras que pueden afectar las actividades e industrias de la Compañía. Si bien la Compañía considera que estas declaraciones sobre hechos futuros son razonables, estas son efectuadas en base a información que se encuentra actualmente disponible para la Compañía y se encuentran sujetas a riesgos, incertidumbres y presunciones que incluyen, entre otras:

- las condiciones macroeconómicas y microeconómicas, sociales y políticas de Argentina, entre ellas la inflación, las fluctuaciones de la moneda, el acceso al crédito y los niveles de crecimiento, inversión y construcción;
- cambios generales económicos, comerciales, políticos, legales, sociales, o de cualquier otra índole en Argentina y en el mundo;
- las políticas y regulaciones de los gobiernos nacionales y provinciales, entre ellas las intervenciones del Estado en cualquiera de las esferas de gobierno (nacional, provincial o municipal), reglamentaciones e impuestos que afectan al sector industrial o logístico en Argentina o que sean relativas a cuestiones ambientales;
- la capacidad de las empresas argentinas, tales como la Compañía, de conseguir financiamiento en condiciones razonables;
- la incertidumbre sobre algunas aprobaciones o acciones legales del gobierno, como medidas transitorias;
- la capacidad de la Compañía para competir y conducir sus actividades en el futuro;
- aumentos inesperados en costos de financiamiento u otros o incapacidad de obtener deuda o capital adicional en términos atractivos;
- nuestros esfuerzos de comercialización y ventas y la posibilidad de implementar nuestra estrategia de crecimiento con éxito;
- nuestra capacidad de obtener mano de obra, productos, materiales y servicios de construcción a precios razonables;
- nuestra capacidad para encontrar terrenos adecuados para desarrollar futuros emprendimientos acordes a nuestro plan de negocios;
- restricciones a la capacidad de convertir Pesos a otras divisas extranjeras o de transferir fondos al exterior;
- los precios en el mercado inmobiliario y la situación general del mercado inmobiliario;
- modificaciones a las regulaciones aplicables al mercado inmobiliario;
- capacidad de asegurar contratos para la ejecución de proyectos;
- la reorganización societaria, que la Compañía está llevando adelante, consistente en una fusión en virtud de la cual ella se fusionará con PL Tigre y PL Tortugas mediante la absorción que la Compañía realizará de dichas sociedades vinculadas. Para mayor información, ver Capítulo X del presente Prospecto en su apartado “*Estructura y organización de la emisora y su grupo económico. Fusión*”);
- fallos adversos en disputas o procesos legales o regulatorios;

- otros aspectos que se detallan en la sección “Factores de Riesgo”.

Los resultados reales de la Compañía podrían ser radicalmente diferentes a los proyectados en las declaraciones sobre hechos futuros, debido a que, por su naturaleza, estas últimas involucran estimaciones, incertidumbres y presunciones. Las declaraciones sobre hechos futuros que se incluyen en este Prospecto se emiten únicamente a la fecha del presente, y la Compañía no se compromete a actualizar ninguna declaración sobre hechos futuros u otra información a fin de reflejar hechos o circunstancias ocurridos con posterioridad a la fecha de este Prospecto. A la luz de estas limitaciones, las declaraciones referentes al futuro contenidas en este Prospecto no deberán tomarse como fundamento para una decisión de inversión.

En este Prospecto, el uso de expresiones y frases tales como “considera”, “podrá”, “debería”, “podría”, “apunta a”, “estima”, “intenta”, “prevé”, “proyecta”, “anticipa”, “planea”, “proyección” y “perspectiva” u otras de naturaleza similar no incluidas en la enumeración anterior, tiene como objeto identificar declaraciones sobre hechos futuros.

CAPÍTULO III

PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO

El concepto de lavado de dinero se utiliza generalmente para referirse a operaciones que tienen el objeto de aparentar un origen lícito para activos adquiridos o generados como consecuencia de actividades delictivas.

El 13 de abril de 2000, el Congreso de la Nación aprobó la Ley 25.246 (modificada y complementada por las Leyes 26.087, 26.119, 26.268, 26.683, 26.734, 26.831 y 26.860 (la “Ley de Prevención del Lavado de Activos”), que tipifica el lavado de activos como un delito penal. Además, la Ley de Prevención de Lavado de Activos, que reemplazó diversos artículos del Código Penal de la Nación, estableció sanciones severas y un régimen penal administrativo para cualquier persona que participe en dichas actividades ilícitas, y creó por medio de su artículo 5 la Unidad de Información Financiera (la “UIF”), organismo con autonomía y autarquía financiera en la órbita del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación. La ley 26.683, por su parte, aprobada con fecha 1 de junio de 2011, tuvo por objeto la modificación de varios artículos del Código Penal de la Nación y la reforma de determinados artículos de la Ley de Lavado de Activos, tipificando al lavado de dinero como un delito autónomo y diferenciándolo del delito de encubrimiento, entre otros temas regulados en ella. Por su parte, la UIF es el organismo responsable del análisis, tratamiento y transmisión de información a los efectos de prevenir e impedir el lavado de activos provenientes de diferentes actividades delictivas y el financiamiento del terrorismo.

El principal objetivo de la Ley de Prevención del Lavado de Activos es prevenir el lavado de dinero. Juntamente con las prácticas internacionalmente aceptadas, la ley no responsabiliza por el control de estas operaciones delictivas solamente a los organismos gubernamentales, sino que también asigna ciertos deberes a varias personas del sector privado, los cuales consisten mayormente en deberes de recolección de información y realización de reportes a la UIF.

Con fecha 22 de diciembre de 2011, el Congreso de la Nación sancionó la Ley 26.734 (la “Ley Antiterrorista”), que tipifica el financiamiento del terrorismo como un delito penal.

A continuación, se incluye un resumen de determinadas disposiciones relativas a las normas del régimen de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo dispuestas por la Ley de Prevención del Lavado de Activos y la Ley Antiterrorista, según fueran modificadas y complementadas por otras normas y regulaciones emitidas por la UIF, el Banco Central de la República Argentina (el “BCRA”), la CNV y otras entidades reguladoras. Sin perjuicio de ello, se recomienda a los inversores consultar con sus propios asesores legales y leer las leyes mencionadas y sus decretos reglamentarios.

1. Código Penal de la Nación

El artículo 303 del Código Penal de la Nación prescribe que habrá delito de lavado de dinero cuando alguien: *“convertiere, transfiriere, administrare, vendiere, gravare, disimulare o de cualquier otro modo pusiere en circulación en el mercado, bienes provenientes de un ilícito penal, con la consecuencia posible de que el origen de los bienes originarios o los subrogantes adquieran la apariencia de un origen lícito, y siempre que su valor supere la suma de pesos trescientos mil (\$ 300.000), sea en un solo acto o por la reiteración de hechos diversos vinculados entre sí”*.

Por su parte, en su artículo 306, el mismo cuerpo legal define el delito de financiamiento del terrorismo como la conducta realizada por quien *“directa o indirectamente recolectare o proveyere bienes o dinero, con la intención de que se utilicen, o a sabiendas de que serán utilizados, en todo o en parte, (i) para financiar la comisión de un delito con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies [delitos de terrorismo]; (ii) por una organización que cometa o intente cometer delitos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies; (iii) por un individuo que cometa, intente cometer o participe de cualquier modo en la comisión de delitos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies.”*

2. Ley de Prevención del Lavado de Activos

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Prevención del Lavado de Activos, las siguientes personas, entre otras, están obligadas a informar a la UIF: (i) las entidades financieras y las empresas aseguradoras; (ii) las entidades cambiarias y las personas humanas o jurídicas autorizadas por el BCRA para operar en la compraventa de divisas bajo forma de dinero o de cheques extendidos en moneda extranjera o mediante el uso de tarjetas de crédito o débito, o en la transferencia de fondos dentro del país o al exterior; (iii) agentes y sociedades de bolsa, administradoras de fondos comunes de inversión, agentes del mercado abierto electrónico y todos aquellos intermediarios en la compra, alquiler o préstamo de títulos valores; (iv) las empresas dedicadas al transporte de

caudales, empresas prestatarias o concesionarias de servicios postales que realicen operaciones de giros de divisas o de traslado de distintos tipos de moneda o billete; (v) organismos de la administración pública como el BCRA, la Administración Federal de Ingresos Públicos (la “AFIP”), la Superintendencia de Seguros de la Nación (la “SSN”), la CNV y la IGJ; (vi) los profesionales matriculados por Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y los escribanos públicos; y (vii) las personas humanas o jurídicas que actúen como administradores, fiduciarios, intermediarios o agente de fideicomisos.

Las personas humanas y jurídicas sujetas a la Ley de Prevención del Lavado de Activos deben cumplir con ciertas obligaciones establecidas en dicha ley y sus reglamentaciones dictadas por los distintos organismos con competencia en la materia, entre ellas: (i) recabar de sus clientes documentos que prueben fehacientemente su identidad, personería jurídica, domicilio y demás datos que en cada caso se estipule (el principio básico de la normativa es la internacionalmente conocida política de “conozca a su cliente”); (ii) informar cualquier hecho u operación sospechosa. A los efectos de la Ley de Prevención del Lavado de Activos se consideran operaciones sospechosas aquellas transacciones que, de acuerdo con los usos y costumbres de la actividad que se trate, como así también de la experiencia e idoneidad de las personas obligadas a informar, resulten inusuales, sin justificación económica o jurídica o de complejidad inusitada o injustificada, sean realizadas en forma aislada o reiterada (independientemente de su monto); y (iii) abstenerse de revelar al cliente o a terceros las actuaciones que se están realizando en cumplimiento de la mencionada ley. En el marco del análisis de un reporte de operación sospechosa, las personas humanas o jurídicas antes mencionadas no podrán oponer ante la UIF el secreto bancario, el bursátil o el profesional, ni los compromisos legales o contractuales de confidencialidad. La AFIP solo podrá revelar a la UIF la información en su posesión en aquellos casos en que el reporte de la operación sospechosa hubiera sido realizado por dicho organismo y con relación a las personas humanas o jurídicas involucradas directamente en la operación reportada. En los restantes casos, la UIF requerirá el levantamiento del secreto fiscal al juez federal competente en materia penal, quien dispondrá que la AFIP divulgue la información en su poder.

3. Resolución PGN

En el año 2012, la Procuración General de la Nación emitió la Resolución N° 914/12, en virtud de la cual se creó la Fiscalía Especializada en Delitos Económicos y Lavado de Dinero (Procuraduría de Criminalidad Económica y Lavado de Activos “PROCELAC”). Dado que la PROCELAC no tiene competencia para castigar, su papel principal consiste en colaborar con los fiscales federales en la investigación de delitos y en la recepción de denuncias, a fin de evaluar la iniciación de investigaciones preliminares.

4. Normativa UIF, CNV y BCRA

Las entidades financieras que actúen como tales en la República Argentina deben cumplir con todas las reglamentaciones aplicables en materia de lavado de activos dispuestas por el BCRA, la UIF y, de corresponder, la CNV. En este sentido, de acuerdo con la Resolución N° 229/2014 de la UIF, tanto el BCRA como la CNV son considerados “Órganos de Contralor Específicos”, y en tal carácter deben colaborar con la UIF en la evaluación del cumplimiento de los procedimientos de prevención de lavado de activos por parte de las personas o entidades legalmente obligadas a informar sujetas a su control. A estos fines, están facultados a supervisar, monitorear e inspeccionar dichas entidades, y, de ser necesario, implementar ciertas medidas y acciones correctivas. La Resolución N° 121/2011 de la UIF, según fuera modificada (la “Resolución 121”), es aplicable a entidades financieras sujetas a la Ley de Entidades Financieras, a las agencias y casas de cambio sujetas a la Ley N° 18.924 y sus modificatorias y a personas humanas y jurídicas autorizadas por el BCRA a intervenir en la compraventa de moneda extranjera con fondos en efectivo o cheques emitidos en moneda extranjera o a través del uso de tarjetas de débito o crédito o en la transferencia de fondos dentro o fuera del territorio nacional. La Resolución N° 229/2011 de la UIF, según fuera modificada o complementada por las Resoluciones N° 52/2012 y 140/2012, 3/2014, 195/2012, 196/2015, 94/2016, 104/2016, 141/2016 y 4/2017 (la “Resolución 229”), es de aplicación a agentes y sociedades de bolsa, administradoras de fondos comunes de inversión, agentes del mercado abierto electrónico, intermediarios en la compra, alquiler o préstamo de títulos valores que operen bajo la órbita de bolsas de comercio con o sin mercados adheridos y los agentes intermediarios inscriptos en los mercados de futuros y opciones cualquiera sea su objeto. La Resolución 121 y la Resolución 229 regulan, entre otras cuestiones, la obligación de reunir documentación de clientes y las condiciones, obligaciones y restricciones para el cumplimiento de la obligación de informar respecto de operaciones sospechosas de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

El BCRA y la CNV también deben cumplir con las reglamentaciones de lavado de dinero estipuladas por la UIF, inclusive con el reporte de operaciones sospechosas o inusuales. En particular, el BCRA debe cumplir con la Resolución N° 12/2011 de la UIF, complementada por, entre otras, las Resoluciones N° 1/2012 y N° 92/2012

que, entre otras cuestiones, determinan la obligación del BCRA de evaluar los controles de prevención de lavado de activos implementados por las entidades financieras argentinas (con la limitación de acceso a los reportes y registros de las operaciones sospechosas que son confidenciales, según lo explicado anteriormente, y se encuentran sujetos únicamente a la supervisión de la UIF) y enumeran los ejemplos de circunstancias que deberían considerarse específicamente con el objeto de determinar si una operación en particular puede ser considerada inusual y eventualmente calificada como sospechosa.

Actualmente, de acuerdo con la normativa del BCRA las entidades financieras y cambiarias deben mantener en una base de datos la información correspondiente a los clientes que realicen operaciones, consideradas individualmente, por importes iguales o superiores a Ps. 240.000 (o su equivalente en otras monedas). A tal fin, las entidades financieras deberán acumular las operaciones realizadas diariamente, almacenando los datos de las personas que registren operaciones (cualquiera sea su importe individual) que en su conjunto alcancen un importe igual o superior a Ps. 30.000 (o su equivalente en otras monedas), descartando en todos los casos las que sean inferiores a dicho monto.

En septiembre de 2016, el BCRA emitió la Comunicación “A” 6060 por la que se fijó que, en caso de clientes respecto de los cuales no se pudiera dar cumplimiento a la identificación y conocimiento conforme a la normativa vigente, se deberá efectuar un análisis con un enfoque basado en riesgo, en orden a evaluar la continuidad o no de la relación con el cliente. Los criterios y procedimientos a aplicar a este proceso deben ser descritos en los manuales internos de gestión del riesgo de las entidades financieras intervinientes. Si es necesario iniciar el proceso de discontinuación de una transacción, será necesario observar los procedimientos y términos vigentes de las normas del BCRA aplicables al (los) producto(s) contratado por el (los) cliente(s). Las partes obligadas deberán conservar, por un período de 10 años, los procedimientos escritos aplicados en cada caso respecto a la discontinuación de la transacción del cliente.

Asimismo, en noviembre de 2016 el BCRA, por medio de la Comunicación “A” 6094, estableció que también deben ser observadas tanto las disposiciones de prevención de lavado de dinero como de financiación de terrorismo por los representantes de entidades financieras del exterior no autorizadas para operar en el país.

Recientemente, mediante la Comunicación “A” 6304, el BCRA eliminó el requisito de registrar sanciones de multa, inhabilitación, suspensión, prohibición o revocación impuestas en los últimos 5 años por el BCRA, la UIF, la CNV y/o la Superintendencia de Seguros de la Nación que se ponderen como significativas, a los efectos de considerar las solicitudes de distribución de resultados por parte de entidades financieras.

Las Normas de la CNV incluyen un capítulo especial respecto de “Prevención del Lavado de Dinero y Financiación del Terrorismo”, y dejan constancia de que las personas allí establecidas (Agentes de Negociación, los Agentes de Liquidación y Compensación —que sean operadores de bolsa—, los Agentes de Distribución y Colocación, y los Agentes de Administración de Productos de Inversión Colectiva, Agentes de Custodia de Productos de Inversión Colectiva, Agentes de Corretaje, Agentes de Depósito Colectivo y las sociedades emisoras respecto de aquellos aportes de capital, aportes irrevocables a cuenta de futuras emisiones de acciones o préstamos significativos que reciba, sea que quien los efectúe tenga la calidad de accionista o no al momento de realizarlos, especialmente en lo referido a la identificación de dichas personas y al origen y licitud de los fondos aportados o prestados) deben ser consideradas legalmente obligadas a informar, conforme a la Ley de Prevención del Lavado de Activos, y por lo tanto deben cumplir con todas las leyes y regulaciones vigentes en relación con la materia, incluso las resoluciones emitidas por la UIF, decretos reglamentarios referidos a las resoluciones promulgadas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas en relación con la lucha contra el terrorismo y las resoluciones (y sus anexos) emitidas por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto. Asimismo, las Normas de la CNV imponen ciertas restricciones en relación con los acuerdos de pago (limitando, entre otras cuestiones, el monto en efectivo que las entidades allí establecidas podrían recibir o pagar por día y por cliente a Ps. 1.000) e imponen ciertas obligaciones de información.

Además, las Normas de la CNV establecen que las entidades mencionadas anteriormente únicamente llevarán a cabo las operaciones contempladas según el régimen de oferta pública cuando dichas operaciones sean llevadas a cabo u ordenadas por personas constituidas, domiciliadas o residentes en países, dominios, jurisdicciones, territorios o estados asociados y regímenes tributarios especiales considerados cooperadores a los fines del listado publicado por la AFIP. Cuando dichas personas no se encuentren incluidas en dicho listado, y en sus jurisdicciones de constitución califiquen como intermediarios registrados de una entidad bajo el control y supervisión de un organismo que desarrolla funciones similares a las de la CNV, solo se les permitirá llevar a cabo operaciones si presentaran prueba indicando que la comisión de valores pertinente de su jurisdicción ha firmado un memorándum de entendimiento para la cooperación e intercambio de información con la CNV.

En febrero de 2016, mediante el Decreto N° 360/2016, se creó el “Programa de Coordinación Nacional para el Combate del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo” en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, otorgándosele a este la función de reorganizar, coordinar y fortalecer el sistema nacional anti lavado de activos y contra la financiación del terrorismo, en atención a los riesgos concretos que puedan tener impacto en el territorio nacional y a las exigencias globales de mayor efectividad en el cumplimiento de las obligaciones y recomendaciones internacionales establecidas por las Convenciones de las Naciones Unidas y los estándares del Grupo de Acción Financiera (GAFI), las cuales serán llevadas a cabo a través de un Coordinador Nacional designado al efecto; y se modificó la normativa vigente, estableciendo que sea el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos la autoridad central del Estado Nacional para realizar las funciones de coordinación interinstitucional de todos los organismos y entidades del sector público y privado con competencia en esta materia, reservando a la UIF la capacidad de realizar actividades de coordinación operativa en el orden nacional, provincial y municipal en lo estrictamente atinente a su competencia de organismo de información financiera.

Con fecha 14 de octubre de 2016 la UIF emitió la Resolución N° 135/2016, dictando normas para fortalecer el intercambio de información internacional con organismos análogos con los que suscriba acuerdos o memorandos de entendimiento y a aquellos organismos públicos extranjeros que integren el Grupo Egmont de Unidades de Inteligencia Financiera o la Red de Recuperación de Activos del Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT).

Con fecha 2 de noviembre de 2016, mediante la Resolución UIF N°141/2016, la UIF modificó la Resolución 121 y la Resolución 229 de 2011 aplicables a los sectores financieros y bursátiles. Los principales cambios se relacionan con la aplicación del secreto fiscal y el trazado del perfil de los clientes con un enfoque basado en riesgo. Respecto del secreto fiscal, las entidades no podrán requerir de los clientes declaraciones juradas impositivas nacionales. Los perfiles de los clientes deberán basarse en un nivel de riesgo, la situación patrimonial, económica y financiera en función de la documentación que se obtenga y también deberá trazarse para cada cliente un perfil transaccional.

El 11 de enero de 2017, la UIF dictó la Resolución N° 4/2017 mediante la cual se establece que se deberán aplicar medidas de debida diligencia especial de identificación a inversores extranjeros y nacionales (los cuales para calificar como tales deben cumplir los requisitos establecidos por dicha norma) en la República Argentina al momento de solicitar la apertura a distancia de cuentas especiales de inversión.

Por último, recientemente la UIF emitió la Resolución N° 30-E/2017 (la “Resolución 30”), que reemplazó la Resolución N° 121/2011 y estableció las nuevas obligaciones que deberán observar las entidades financieras y cambiarias en su calidad de sujetos obligados bajo el artículo 20, incisos 1 y 2, de la Ley N° 25.246. Dicha modificación tiene su fundamento en la adecuación de las normas aplicables a las entidades financieras y cambiarias a las Recomendaciones del GAFI revisadas en el 2012, con el propósito de adoptar un enfoque basado en el riesgo. Adicionalmente, la Resolución 30 determina los elementos de cumplimiento mínimos que debe contener un sistema de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, tales como el proceso de debida diligencia de clientes, programas de capacitación, monitoreo de las operaciones, reporte de operaciones sospechosas e incumplimientos normativos entre otros. En relación con el monitoreo de operaciones sospechosas, el plazo para reportar una operación sospechosa a la UIF cuando la entidad financiera la identifique como tal, se reduce de 30 a 15 días.

Para un análisis extensivo del régimen de prevención de lavado de activos vigente a la fecha de este Prospecto, los inversores deberán consultar con su asesor legal y leer el Título XIII, Libro 2, del Código Penal de la Nación y las regulaciones emitidas por la UIF, la CNV y el BCRA en su totalidad. A tales efectos, las partes interesadas pueden visitar los sitios de internet del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, www.jus.gob.ar, de la UIF, <https://www.argentina.gob.ar/uif>, de la CNV, www.cnv.gob.ar o del BCRA, www.bcra.gov.ar.

5. Manual de Anticorrupción de Overseas Private Investment Corporation

La Compañía se encuentra obligada asimismo a respetar las normas, lineamientos y políticas establecidos en el Manual Anticorrupción de Overseas Private Investment Corporation (“OPIC”), una agencia del gobierno federal de los Estados Unidos de América, prestamista de la Compañía. Dicha obligación fue asumida por la Compañía en sendos contratos instrumentando dos financiamientos otorgados por OPIC a Plaza Logística. Un ejemplar actualizado del Manual Anticorrupción de OPIC puede ser obtenido en este sitio web <https://www.opic.gov/sites/default/files/docs/opicanticorruptionhandbook0906.pdf>.

6. Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero (*Foreign Corrupt Practices Act* o FCPA por su sigla en inglés)

En atención a que la Compañía tiene socios directos e indirectos cuya procedencia son los Estados Unidos de América, dichos socios se encuentran sujetos a la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de los Estados Unidos de América en relación con la Compañía y, en virtud de ello, la Compañía ha implementado procedimientos a la prevención de las prácticas previstas en dicha ley de los Estados Unidos como prácticas corruptas.

7. Prácticas de Anti lavado de dinero (*Anti Money Laundering* o AML por su sigla en inglés)

La Compañía no es un sujeto obligado bajo las normas dictadas con el objeto de prevenir el lavado de activos de origen delictivo. Sin perjuicio de ello, la Compañía desarrolla procedimientos de conozca a su cliente tanto en relación con sus clientes como con sus proveedores en forma consistente con la legislación aplicable y las prácticas usuales a nivel internacional.

CAPÍTULO IV

FACTORES DE RIESGO

Antes de invertir en las Obligaciones Negociables, Ud. debe considerar cuidadosamente los riesgos que se describen a continuación. Los negocios de Plaza Logística, su situación patrimonial y los resultados de sus operaciones podrían verse seriamente afectados de manera negativa por cualquiera de estos riesgos. Los riesgos que se describen a continuación son los conocidos por Plaza Logística y aquellos que actualmente cree que podrían afectarla de manera considerable. Los negocios de Plaza Logística también podrían verse afectados por riesgos adicionales que actualmente Plaza Logística no conoce o no considera significativos. Asimismo, podrán incluirse factores de riesgo adicionales relacionados con una Clase o Serie determinada de Obligaciones Negociables en el Suplemento de Precio correspondiente.

1. R riesgos relacionados con Argentina

Los ingresos de la Compañía dependen de la situación económica y política de la Argentina

Plaza Logística es una sociedad de responsabilidad limitada constituida bajo las leyes de la República Argentina, sus ingresos se generan en Argentina, y sus operaciones, instalaciones y clientes están ubicados en Argentina. Su situación patrimonial y los resultados de sus operaciones dependen, en gran medida, de la situación macroeconómica, regulatoria, política y financiera imperante en Argentina, incluyendo el crecimiento, las tasas de inflación, los tipos de cambio, tasas de interés y otros hechos y condiciones de carácter local, regional e internacional que puedan afectar a Argentina de cualquier forma. Entre 2007 y 2015 se produjo un incremento de la intervención directa del Estado en todos los órdenes de gobierno (nacional, provincial y municipal) en la economía argentina, incluso a través de la implementación de medidas de expropiación, controles de precios, controles cambiarios y modificaciones en leyes y reglamentaciones que afectaban el comercio exterior, la inversión y el financiamiento externo. Estas medidas tuvieron un efecto adverso sustancial sobre las entidades del sector privado, incluida la Emisora. Las medidas del gobierno argentino, tanto actual como futuro, en relación con la economía, incluyendo las decisiones relativas a la inflación, tasas de interés, control de precios, las tarifas y otros cargos por servicios públicos, controles cambiarios e impuestos, podrían continuar teniendo un efecto adverso significativo sobre las entidades del sector privado, incluyendo a Plaza Logística. Asimismo, no es posible asegurar que los futuros acontecimientos económicos, regulatorios, sociales y políticos de Argentina no afectarán los negocios, la situación patrimonial o los resultados de las operaciones de Plaza Logística, incluyendo la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

La liquidez, clientes, negocios y resultados de las operaciones de Plaza Logística podrían verse afectados negativamente en caso de producirse una crisis financiera global o regional o ante condiciones crediticias y de mercado desfavorables

Los efectos de una crisis financiera global o regional y el eventual impacto en el sistema financiero global podrían tener un efecto negativo sobre los negocios, la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de Plaza Logística, especialmente en una economía emergente, como es el caso de Argentina. Esta situación se dio en 2008, cuando la crisis económica mundial produjo una abrupta caída en la actividad económica de Argentina a lo largo de 2009, acompañada de presiones inflacionarias, depreciación del Peso y una baja en el nivel de confianza de los consumidores e inversores.

No es posible predecir cuál sería el efecto de una crisis económica en Plaza Logística o en sus clientes. Una situación económica frágil a nivel mundial o local podría tener un efecto negativo en los ingresos de Plaza Logística. Factores económicos tales como la inflación, el desempleo y la no disponibilidad de crédito también podrían tener un efecto adverso significativo sobre la situación patrimonial y resultados operativos de Plaza Logística. La situación financiera y económica de Argentina o de otros países de América Latina, tales como Brasil, también podrían tener un impacto negativo sobre Plaza Logística y terceros con quienes Plaza Logística realiza o pueda realizar negocios.

Por otra parte, la crisis económica mundial desatada en el cuarto trimestre de 2008, que motivó el derrumbe de los mercados bursátiles internacionales y la insolvencia de importantes entidades financieras, limitó la capacidad de las empresas argentinas de acceder a los mercados financieros internacionales tal como lo hacían en el pasado, o tornó dicho acceso sensiblemente más costoso. Una crisis financiera global o regional similar en el futuro podría limitar la capacidad de Plaza Logística de acceder al crédito o a los mercados de capitales en un momento en el que Plaza Logística requiera financiación, afectando así su capacidad para reaccionar a las cambiantes

condiciones económicas y comerciales (Véase “*La capacidad de Argentina de obtener financiación de los mercados internacionales es limitada, lo que podría afectar su capacidad para implementar reformas, para impulsar el crecimiento económico, afectando así los negocios, resultados de las operaciones y perspectivas de crecimiento de Plaza Logística*”). Por estas razones, cualquiera de los factores antes mencionados podría tener, individualmente o en conjunto, un efecto adverso sobre los resultados de las operaciones y la situación financiera de Plaza Logística y afectar negativamente la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

La economía argentina sigue siendo vulnerable, lo que podría deteriorar la situación de Plaza Logística

La economía argentina ha experimentado una gran volatilidad en las últimas décadas, caracterizada por períodos de crecimiento bajo o negativo, altos niveles de inflación y devaluación de la moneda. El crecimiento económico sustentable de Argentina depende de una variedad de factores, entre ellos la demanda internacional de exportaciones argentinas, la estabilidad y competitividad del Peso frente a las monedas extranjeras, la confianza de los consumidores e inversores locales y extranjeros y una tasa de inflación estable.

La economía argentina continúa siendo vulnerable, tal como lo demuestran los siguientes aspectos económicos:

- De acuerdo a la información publicada por el INDEC, el PBI real de la Argentina disminuyó un 2,2% en el año 2016 en comparación con el 2015, mientras que para el segundo trimestre de 2017, el PBI real de la Argentina aumentó un 2,7% en comparación con el mismo periodo de 2016 (“Informe de avance del nivel de actividad Segundo trimestre de 2017”, INDEC, septiembre 2017). No obstante ello, persiste la incertidumbre respecto a la sustentabilidad del crecimiento y la estabilidad económica para el resto del año 2017, ya que el desempeño del PBI en Argentina depende de una variedad de factores, incluyendo la demanda internacional de exportaciones argentinas, la estabilidad y la competitividad del Peso frente a las monedas extranjeras, la confianza entre los consumidores e inversores extranjeros y argentinos, así como de un índice de inflación estable y relativamente bajo;
- el nuevo índice de pobreza e indigencia publicado por el INDEC estimó que, respecto del primer semestre del 2017, la pobreza alcanzaba al 28,6% de los argentinos y la indigencia, al 6,2%;
- la deuda pública de Argentina como porcentaje del PBI sigue siendo alta, la disponibilidad de crédito a largo plazo y la financiación internacional continúa siendo limitada;
- los aumentos sostenidos en el gasto público podrían dar lugar a déficits fiscales y afectar el crecimiento económico;
- la inflación sigue siendo alta y podría continuar en esos niveles en el futuro;
- la inversión como porcentaje del PBI es todavía baja para sostener la tasa de crecimiento de la década pasada;
- podrían generarse gran cantidad de protestas o huelgas, como ha sucedido en el pasado, lo que podría afectar negativamente a varios sectores de la economía de Argentina;
- el suministro de energía o gas natural podría no ser suficiente para abastecer la actividad industrial (limitando así el desarrollo industrial) y el consumo;
- el desempleo y el empleo informal siguen siendo altos; y
- lo mencionado anteriormente podría ocasionar fuga de capitales como ha ocurrido en el pasado frente a este tipo de escenarios adversos.

Tal como sucedió en el pasado reciente, la economía argentina podría verse negativamente afectada si las presiones políticas y sociales impiden la implementación por parte del Gobierno Argentino de políticas destinadas a controlar la inflación, generar crecimiento y elevar la confianza de los consumidores e inversores, o si las políticas implementadas por el Gobierno Argentino diseñadas para alcanzar estas metas no son exitosas. Estos hechos podrían afectar negativamente la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de Plaza Logística o generar una caída en el valor de mercado de las Obligaciones Negociables.

No es posible asegurar que una caída en el crecimiento económico, un aumento en la inestabilidad económica o la intensificación de las políticas y medidas económicas adoptadas (o que puedan ser adoptadas en el futuro) por el Gobierno Argentino para controlar la inflación, o abordar otros sucesos macroeconómicos que afecten a entidades del sector privado tales como Plaza Logística (es decir, aquellos sucesos sobre los que la Compañía no tiene control), no puedan tener un efecto adverso sobre los negocios, la situación patrimonial o los resultados de las operaciones de Plaza Logística o no tengan un impacto negativo en la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

La repercusión de las elecciones legislativas y presidenciales sobre el futuro entorno económico y político de Argentina es incierta, pero podría ser trascendente

El gobierno de Mauricio Macri asumió funciones el 10 de diciembre de 2015, y ha introducido y se espera que continúe introduciendo ajustes en las políticas fiscales y monetarias de los últimos años que han generado déficits recurrentes en el sector público, inflación y controles cambiarios generalizados e inversión externa limitada.

Entre las diversas reformas económicas y políticas significativas, se enumeran las siguientes:

- *Estado de emergencia y reformas en el sistema eléctrico y distribución y transporte de gas.* Mediante el Decreto N° 134/2015, declaró el estado de emergencia del sistema eléctrico nacional, con efectos hasta el 31 de diciembre de 2017. El estado de emergencia permite al Gobierno Argentino tomar medidas destinadas a garantizar el suministro de electricidad. Asimismo, luego del anuncio del gobierno de Mauricio Macri en el sentido de que reevaluaría las políticas de subsidios a la energía, el Mercado Eléctrico Mayorista (“MEM”) aumentó las tarifas de electricidad para el mercado mayorista para compras realizadas entre el 1 de febrero y el 30 de abril de 2016. Con la corrección de tarifas, las reducciones a los subsidios y las modificaciones al marco regulatorio, la gestión de Macri pretende corregir las distorsiones en el sector energético y estimular las inversiones. Después de los aumentos de tarifas, fueron solicitadas medidas cautelares por los clientes, y las organizaciones no gubernamentales que defienden los derechos de los consumidores, algunas de las cuales fueron concedidas por tribunales argentinos.
- *Reformas en el INDEC.* En vista de los cuestionamientos del Fondo Monetario Internacional (“FMI”) respecto de la confiabilidad de la información generada por el INDEC, el gobierno de Mauricio Macri designó al Sr. Jorge Todesca, ex viceministro de economía de la nación y ex director de una firma de consultoría privada, como titular del INDEC. El 8 de enero de 2016, el Gobierno Argentino dictó el Decreto N° 55/2016 que declaró el estado de emergencia administrativa en el sistema estadístico nacional y en el INDEC, organismo oficial a cargo del sistema, hasta el 31 de diciembre de 2016, que no fue prorrogado. Luego de la declaración de emergencia, se implementaron reformas al INDEC a efectos de reorganizar su estructura técnica y administrativa, lo que provocó que se suspendiera momentáneamente la publicación del Índice de Precios al Consumidor (“IPC”). Durante la implementación de estas reformas, el INDEC empleó las cifras de IPC y otras estadísticas oficiales publicadas por la Provincia de San Luis y por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. A la fecha de este prospecto, el INDEC comenzó a publicar determinadas cifras revisadas, entre ellas, estadísticas sobre el PBI, comercio exterior, pobreza y balanza de pagos. A pesar de dichas reformas, todavía existen incertidumbres sobre si los datos oficiales y los procedimientos de medición reflejan de manera adecuada la inflación en el país y qué efecto tendrán dichas reformas en la economía argentina.
- *Reformas cambiarias.* En virtud de la Comunicación “A” 6244 del BCRA de fecha 19 de mayo de 2017 quedaron sin efecto todas las normas que reglamentaban la operatoria cambiaria, la posición general de cambios, las disposiciones adoptadas por el Decreto N° 616/05, manteniendo su vigencia las normas vinculadas con regímenes informativos, relevamientos o seguimientos relacionados con dichos tópicos.
- *Reducción del déficit.* El nuevo Gobierno alcanzó un déficit fiscal primario estimado del 4,6% del PBI en 2016, logrando su objetivo inicial de 4,8% para tal año. Para 2017, el gobierno se propone una meta de déficit fiscal del 4,2% del PBI. Respecto del primer semestre de 2017, se informó que el déficit fiscal primario acumulado fue del 1,5% del PBI, por debajo de la meta esperada del 2,0%. El objetivo del gobierno de Macri para el 2019 es lograr un resultado primario equilibrado, alcanzando un déficit fiscal primario equivalente al 2,2% del PBI.
- *Reformas en comercio exterior.* El gobierno de Mauricio Macri eliminó las retenciones a las exportaciones de trigo, maíz, carne y productos regionales y redujo las retenciones a las exportaciones de soja un 5%, del 35% al 30%. Por otra parte, se eliminó la retención del 5% a las exportaciones industriales y las retenciones a las exportaciones mineras. En relación con los pagos de deudas existentes por importaciones de bienes y servicios, el gobierno de Mauricio Macri eliminó las restricciones para acceder al MULC para nuevas operaciones. Adicionalmente, se les ofreció a los importadores títulos de deuda a corto plazo emitidos por la Nación utilizados para pagar la deuda comercial pendiente para la importación de bienes.
- *Política financiera.* Poco tiempo después de asumir, la República Argentina llegó a un acuerdo respecto de casi la totalidad de los reclamos de los *holdouts*. Para mayor información véase “La capacidad de Argentina

de obtener financiación de los mercados internacionales es limitada, lo que podría afectar su capacidad para implementar reformas, para impulsar el crecimiento económico, afectando así los negocios, resultados de las operaciones y perspectivas de crecimiento de Plaza Logística”.

A la fecha de este Prospecto, no es posible predecir qué repercusión podrán tener estas medidas y las medidas futuras a ser adoptadas por el gobierno actual en la economía argentina en general, y en nuestros negocios en particular. Si bien Plaza Logística considera que el efecto del levantamiento de múltiples restricciones regulatorias de la economía será positivo para sus negocios al estimular la actividad económica, no es posible predecir dicho efecto con certeza, y la liberalización también podría ser disruptiva para la economía y no beneficiar, o incluso perjudicar, los negocios de Plaza Logística.

El gobierno nacional no ha tenido en sus dos primeros años de gobierno mayoría parlamentaria propia. El 22 de octubre de 2017, se llevaron a cabo elecciones legislativas de medio término. Si bien el resultado de esas elecciones no trajo aparejado la mayoría propia, el Gobierno Nacional obtuvo un apoyo importante del electorado y se consolidó como la primer minoría en la Cámara de Diputados. Sin perjuicio de ellos, podría ser difícil adoptar algunas de esas medidas a menos que el gobierno nacional obtenga apoyo de la oposición, generando incertidumbre respecto de la capacidad del gobierno de aprobar las medidas que espera implementar. Esta incertidumbre política respecto de las medidas económicas podría generar volatilidad en los precios de mercado de los títulos de empresas argentinas

Si continúan los altos niveles de inflación, la economía argentina y los resultados de las operaciones de Plaza Logística podrían verse negativamente afectados

En el pasado, la inflación socavó seriamente a la economía argentina y la capacidad del Gobierno Argentino de crear condiciones que permitan el crecimiento. En los últimos años, la Argentina debió enfrentar presiones inflacionarias, evidenciadas por importantes aumentos en los precios de combustibles, energía y alimentos, entre otros factores.

De acuerdo con la información publicada por el INDEC, el IPC arrojó las siguientes variaciones con respecto al mes anterior para los meses de diciembre de 2016 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2017: 1,2%, 1,3%, 2,5 %, 2,4%, 2,6%, 1,3%, 1,2%, 1,7%, 1,4% y 1,9% respectivamente. El **IPIM** ascendió a 34,5% en 2016 y arrojó las siguientes variaciones con respecto al mes anterior para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2017: 1,5%, 1,7%, 0,9%, 0,5%, 0,9%, 1,9%, 2,6%, 1,9% y 1% respectivamente. Véase *“La credibilidad de varios índices económicos de Argentina ha sido cuestionada, lo que podría dar lugar a la falta de confianza en la economía argentina y a su vez limitar la capacidad de Plaza Logística de acceder al crédito y a los mercados de capitales.”* En el pasado, el gobierno anterior implementó programas para controlar la inflación y los precios de bienes y servicios esenciales, que incluyeron la intervención y supervisión de los precios de ciertos productos y servicios de empresas del sector privado pertenecientes a diversas industrias y mercados.

Una tasa de inflación alta afecta la competitividad externa de Argentina al diluir los efectos de la devaluación del Peso, repercutiendo negativamente en el trabajo y en el nivel de actividad económica y empleo y debilitando la confianza en el sistema bancario de Argentina, lo que podría limitar aún más la disponibilidad de crédito local e internacional para las empresas. Por otro lado, parte de la deuda pública argentina continúa siendo ajustada por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (“**CER**”), un índice monetario fuertemente vinculado a la inflación. Por ende, todo aumento significativo de la inflación daría lugar a un aumento en la deuda pública de Argentina, lo que incrementaría la presión sobre la economía argentina. Un entorno inflacionario continuo podría afectar los resultados de las operaciones de Plaza Logística, perjudicando su capacidad de financiar las necesidades de capital de trabajo de sus negocios en términos favorables, lo cual podría afectar adversamente los resultados de sus operaciones y la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

La credibilidad de varios índices económicos de Argentina ha sido cuestionada en el pasado, lo que podría dar lugar a la falta de confianza en la economía argentina y a su vez limitar la capacidad de Plaza Logística de acceder al crédito y a los mercados de capitales

En enero de 2007, el INDEC modificó el método que empleaba para calcular el Índice de Precios al Consumidor (el “**IPC**”), que se calcula como el promedio mensual de una canasta ponderada de productos y servicios para el consumidor que refleja el patrón de consumo de los hogares argentinos. Hasta diciembre de 2015, la credibilidad del IPC y de otros índices publicados por el INDEC fue cuestionada.

En 2010, el gobierno nacional inició consultas con el Fondo Monetario Internacional (el “FMI”) para obtener asistencia técnica a fin de diseñar un nuevo índice de precios al consumidor nacional que modernizara el sistema estadístico. Sin embargo, en 2014 Argentina fue censurada por el FMI por no avanzar suficientemente en la adopción de medidas correctivas para mejorar la calidad de sus datos oficiales, incluyendo los relativos a la inflación y a las modificaciones a su Producto Bruto Interno (“PBI”).

Con el objeto de abordar la calidad de los datos oficiales, el 13 de febrero de 2014 se implementó un nuevo índice de precios. El nuevo índice de precios representó el primer indicador nacional en medir variaciones de precios al consumidor final en los hogares. A diferencia del índice de precios anterior, que sólo medía la inflación en la zona metropolitana de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ese nuevo índice de precios midió los precios de bienes en toda la población urbana de las 24 provincias de Argentina. Si bien esta nueva metodología redujo la brecha entre las estadísticas de la inflación y las cifras estimadas por fuentes privadas, durante 2014 y 2015 continuaron existiendo diferencias significativas entre los datos de inflación oficiales y las estimaciones privadas. En noviembre de 2015, el INDEC suspendió la publicación del IPC y el IPM. Las reformas institucionales y metodológicas llevadas a cabo durante la anterior administración fueron las que generaron controversias respecto de la confiabilidad de la información que producía.

El 8 de enero de 2016, basado en la determinación de que el INDEC había fallado en producir información estadística confiable, particularmente la relacionada con el IPC, el PBI y el comercio exterior, así como con las tasas de pobreza y desempleo, la administración actual declaró el estado de emergencia administrativa en el sistema estadístico nacional y en el organismo oficial a cargo del sistema, el INDEC, hasta el 31 de diciembre de 2016, que no fue prorrogado. El INDEC suspendió la publicación de ciertos datos estadísticos hasta tanto concluyera la reorganización de su estructura técnica y administrativa a fin de recuperar su capacidad de producir información confiable. Sin embargo, durante el período de suspensión, el INDEC publicó las cifras de IPC oficiales de la Provincia de San Luis y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para referencia.

En junio de 2016, el INDEC comenzó a publicar una tasa oficial de inflación utilizando una nueva metodología para calcular el IPC. La tasa de inflación oficial del IPC para el período de mayo a diciembre de 2016 fue del 16,95%. Las tasas de inflación del IPC para diciembre de 2016 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2017 fueron 1,2%, 1,3%, 2,5 %, 2,4%, 2,6%, 1,3%, 1,2%, 1,7%, 1,4% y 1,9% respectivamente. El IPIM ascendió a 34,5% en 2016 y arrojó las siguientes variaciones con respecto al mes anterior para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2017: 1,5%, 1,7%, 0,9%, 0,5%, 0,9%, 1,9%, 2,6%, 1,9% y 1% respectivamente.

En consecuencia, el 9 de noviembre de 2016, el Consejo Ejecutivo del Fondo Monetario Internacional levantó su censura sobre la República Argentina, entendiendo que el país había reasumido sus obligaciones en cuanto a publicación de información estadística de manera consistente bajo los acuerdos del FMI.

Cualquier corrección o reformulación de los índices del INDEC en el futuro podría generar una menor confianza en la economía argentina, lo que a su vez podría tener un efecto adverso en la capacidad de Plaza Logística de acceder a los mercados de capitales internacionales para financiar sus operaciones y crecimiento, afectando a su vez los resultados de sus operaciones y situación patrimonial, incluyendo la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

La capacidad de Argentina de obtener financiación de los mercados internacionales es limitada, lo que podría afectar su capacidad para implementar reformas, para impulsar el crecimiento económico, afectando así los negocios, resultados de las operaciones y perspectivas de crecimiento de Plaza Logística

Las perspectivas para que las empresas argentinas puedan acceder a los mercados de capitales podrían verse limitadas en términos del volumen de financiación disponible y las condiciones y costo de dicha financiación.

En 2005 y 2010, Argentina realizó ofertas de canje para reestructurar parte de su deuda soberana que se encontraba en default desde finales de 2001. Como resultado de estas ofertas de canje, Argentina reestructuró más del 92% de la deuda en cesación de pagos elegible. En abril de 2016, el gobierno nacional cerró un acuerdo de pago por US\$ 4.200 millones de deuda pendiente de pago en manos de acreedores que no habían participado de las reestructuraciones de 2005 y 2010.

A la fecha de este Prospecto, los reclamos iniciados por los tenedores de bonos que no han aceptado la oferta de pago de Argentina continúa en varias jurisdicciones, aunque el tamaño de los mismos ha disminuido significativamente. Sin perjuicio de que se dejaron de lado los requerimientos *pari passu* y esto eliminó un

obstáculo importante para el acceso a los mercados de capitales por parte del Gobierno Argentino, las transacciones futuras pueden verse afectadas por los litigios con los tenedores de bonos *holdout* que continúan pendientes de pago, lo que a su vez podría afectar la capacidad del Gobierno Argentino de acceder a los mercados crediticios internacionales y, por lo tanto, podría tener un efecto adverso sustancial en la economía argentina y, a su vez, en nuestros negocios, resultados de nuestras operaciones y perspectivas de crecimiento.

Las fluctuaciones en el valor del Peso podrían afectar negativamente a la economía argentina, lo cual a su vez podría afectar negativamente los resultados de las operaciones de Plaza Logística

Las fluctuaciones en el valor del Peso también podrían afectar negativamente a la economía argentina, la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de Plaza Logística. La devaluación del Peso podría tener un impacto negativo en la capacidad de ciertas empresas argentinas de atender el servicio de su deuda denominada en moneda extranjera, derivar en alta inflación, reducir sensiblemente los salarios reales, poner en peligro la estabilidad de las empresas cuyo éxito depende de la demanda del mercado interno, entre ellas las compañías de servicios públicos y la industria financiera, y afectar negativamente la capacidad del Gobierno Argentino de cumplir con sus obligaciones de deuda externa. Después de muchos años de variaciones moderadas en el tipo de cambio nominal, el peso perdió más del 30% de su valor con respecto al Dólar en 2013 y 2014, y en 2015, el Peso perdió aproximadamente el 52% de su valor con respecto al Dólar, incluyendo una depreciación de aproximadamente el 34% experimentada mayormente después del 17 de diciembre de 2015 luego del anuncio del levantamiento de gran parte de las restricciones cambiarias y la consiguiente convergencia entre los tipos de cambio oficial (intervenido hasta entonces) y el paralelo. Desde la devaluación de diciembre de 2015, el BCRA ha permitido la libre flotación del Peso y ha intervenido en contadas oportunidades, lo cual indica el sostenimiento de una política cambiaria libre, aunque de flotación “controlada”. Al 31 de diciembre de 2016, el tipo de cambio vendedor divisa publicado por el Banco Nación era de Ps. 15,89 por US\$ 1,00 y la depreciación del Peso en relación al Dólar fue del 20% en 2016. A su vez, en los primeros nueve meses de 2017 el peso se depreció alrededor del 10,1% frente al dólar. Plaza Logística no puede predecir el valor futuro del Peso respecto del Dólar. Si el Peso continúa devaluándose, los efectos negativos sobre la economía argentina podrían tener consecuencias negativas para los negocios de Plaza Logística, los resultados de sus operaciones y su capacidad de repagar las Obligaciones Negociables.

Por otra parte, el movimiento inverso, es decir una apreciación del Peso respecto del Dólar también presenta riesgos para la economía argentina, entre ellos la posibilidad de una caída de las exportaciones (debido a la pérdida de competitividad externa). Un incremento del valor del Peso también podría tener un efecto negativo sobre el crecimiento económico y el empleo a través de su impacto via menor competitividad causada por un encarecimiento de los costos del mercado argentino expresados en dólares estadounidenses y tener un efecto adverso significativo sobre los negocios, los resultados de las operaciones y la capacidad de Plaza Logística de pagar sus deudas a su vencimiento como resultado del debilitamiento de la economía de Argentina en general.

La intervención gubernamental puede afectar negativamente a la economía argentina y por ende a los negocios y resultados de operaciones de Plaza Logística

No obstante las medidas adoptadas por el gobierno nacional desde el 10 de diciembre de 2015, no es posible asegurar que medidas que puedan ser dictadas por el Gobierno Argentino actual o cualquier otro futuro, tales como expropiaciones, nacionalizaciones, renegociación o modificación forzosa de contratos existentes, nuevas políticas tributarias, cambios en las leyes, reglamentaciones y políticas que afecten el comercio exterior y las inversiones no vayan a tener un efecto adverso significativo sobre la economía de Argentina y que en consecuencia afecten negativamente la situación patrimonial o los resultados de las operaciones de la Compañía o afecten su capacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.

La implementación de nuevos controles y restricciones cambiarias sobre los ingresos y egresos de capitales en el futuro podría limitar la disponibilidad de crédito internacional y poner en peligro el sistema financiero, afectando negativamente a la economía de Argentina y, por ende, los negocios de Plaza Logística

Durante 2001 y el primer semestre de 2002, Argentina experimentó un masivo retiro de depósitos del sistema financiero como resultado de la falta de confianza en la capacidad del Gobierno Argentino de cancelar su deuda y sostener la paridad entre el Peso y el Dólar. Esto dio lugar a una crisis de liquidez en el sistema financiero argentino, que motivó que el Gobierno Argentino impusiera controles cambiarios y restricciones a las transferencias, limitando significativamente la capacidad de las empresas de conservar divisas o realizar pagos al exterior. A partir de 2002, estas restricciones, entre ellas la obligación de obtener la previa autorización del BCRA para la transferencia de fondos al exterior para el pago de capital o intereses sobre obligaciones de deuda,

se flexibilizaron significativamente hasta el 2007. Además de las restricciones cambiarias aplicables a las salidas de capitales, en junio de 2005 el Gobierno Argentino adoptó diversas normas y reglamentaciones que establecieron nuevos controles restrictivos sobre los ingresos de capitales a Argentina, entre ellas la obligación de depositar, en el caso de ciertas remesas de fondos hacia Argentina, un monto igual al 30% de los fondos en una cuenta mantenida en una entidad financiera local como un depósito en Dólares por el plazo de un año, sin devengamiento de intereses ni ningún beneficio, y sin la posibilidad de emplearlo como garantía de ninguna otra operación.

Mediante una combinación de reglamentaciones cambiarias e impositivas, desde 2011 hasta diciembre de 2015, el gobierno nacional restringió sensiblemente el acceso al mercado cambiario por parte de personas físicas y entidades del sector privado. Asimismo, durante esos años el BCRA ejerció un poder de autorización previa de facto para ciertas operaciones cambiarias que estaban autorizadas bajo las reglamentaciones aplicables, tales como los pagos de dividendos o la cancelación del capital de préstamos entre compañías de un mismo grupo económico, así como la importación de bienes, mediante la regulación del monto de divisas disponible para realización de dichas operaciones por parte de las entidades financieras.

La cantidad de controles cambiarios impuestos en el pasado, y en particular después de 2011 derivó en un mercado de negociación de Dólares no oficial. El tipo de cambio Peso/Dólar en dicho mercado difería significativamente del tipo de cambio Peso/Dólar oficial.

Asimismo, el nivel de reservas internacionales del BCRA disminuyó significativamente, de US\$ 47.400 millones al 1 de noviembre de 2011 a US\$ 25.600 millones al 31 de diciembre de 2015, debilitando la capacidad del gobierno argentino de intervenir en el mercado de cambios y brindar acceso a dichos mercados a entidades del sector privado tales como Plaza Logística. El nivel de reservas internacionales ha ido mejorando durante el 2016 y a principios de 2017 alcanzando la suma de US\$ 50.237 millones el 30 de septiembre de 2017.

No obstante las medidas recientemente adoptadas por el gobierno nacional que disminuyeron considerablemente los controles cambiarios, el Gobierno Argentino podría fijar restricciones a las transferencias o al movimiento de capitales o adoptar otras medidas en respuesta a fugas de capitales o en caso de una depreciación importante del Peso, que podrían limitar la capacidad de Plaza Logística de acceder a los mercados de capitales internacionales y afectar su capacidad de realizar pagos de intereses, capital o dividendos al exterior. Dichas medidas podrían generar nuevas tensiones políticas y sociales y socavar las finanzas públicas del Gobierno Argentino, lo que podría repercutir negativamente en la economía y perspectivas de crecimiento económico de Argentina y por ende afectar negativamente los negocios y resultados de las operaciones de Plaza Logística, su capacidad de realizar pagos en moneda extranjera, y afectar la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

La economía argentina podría verse negativamente afectada por acontecimientos económicos en otros mercados y por efectos “contagio” más generales

Los mercados financieros y de valores negociables en Argentina están influenciados, en diferentes medidas, por las condiciones económicas y financieras de otros mercados, y la economía de Argentina es vulnerable a shocks externos, entre ellos aquellos relacionados con o similares a la crisis económica mundial iniciada en 2008 y a la situación económica y financiera de los principales socios comerciales de Argentina, en particular Brasil. Por ejemplo, la actual devaluación de la moneda brasileña y la caída de su economía pueden afectar negativamente a la economía de Argentina y a su vez a los negocios y resultados de las operaciones de Plaza Logística. Si bien las condiciones varían de un país a otro, la percepción que los inversores tienen de los hechos que acontecen en un país podría afectar significativamente el flujo de capitales hacia otros países y los valores de los títulos emitidos en otros países, inclusive Argentina. De hecho, en el pasado reciente la economía argentina se vio afectada de modo adverso por los acontecimientos políticos y económicos que ocurrieron en diversas economías emergentes durante la década del '90, entre ellos los de México en 1994, el colapso de diversas economías asiáticas entre 1997 y 1998, la crisis económica de Rusia en 1998 y la devaluación de la moneda brasileña en enero de 1999.

El 23 de junio de 2016 en el Reino Unido se votó a favor de la salida de la Unión Europea. A la fecha de este Prospecto las acciones que tomará el Reino Unido para efectivamente salir de la Unión Europea y la duración de dicho proceso son inciertas. Los resultados del referéndum del Reino Unido han causado y se anticipa que continuarán causando, volatilidad en los mercados financieros, lo que a su vez podría tener efectos sustancialmente adversos en el negocio, situación financiera y resultado de las operaciones de la Sociedad.

Asimismo, la economía de Brasil, uno de los mercados de exportación más importantes para Argentina y la principal fuente de importaciones, está experimentando actualmente una enorme presión negativa debido a las

incertidumbres derivadas de la crisis política que se encuentra atravesando, que comenzaron con el juicio político iniciado a la anterior presidente de Brasil, la Sra. Dilma Rousseff, que tuvo como consecuencia su destitución, la cual fue resuelta por el senado brasileño con fecha 31 de agosto de 2016, tomando posesión del cargo hasta el fin del mandato el Sr. Michel Temer, quien anteriormente desempeñara el cargo como vicepresidente de Brasil. El Sr. Temer se encuentra actualmente cuestionado por denuncias de corrupción, lo cual propicia la continuidad de un contexto de inestabilidad.

El 8 de noviembre de 2016 Donald J. Trump fue elegido presidente de los Estados Unidos y asumió el cargo el 20 de enero de 2017. Los resultados de la elección presidencial han generado una significativa incertidumbre acerca de las relaciones futuras entre Estados Unidos y otros países, incluso con respecto a las políticas comerciales, los tratados, las regulaciones gubernamentales y los aranceles que podrían aplicarse al comercio entre Estados Unidos y otras naciones. Estos acontecimientos, o la percepción de la posible ocurrencia de alguno de ellos, pueden tener un efecto adverso sustancial sobre las condiciones económicas globales y la estabilidad de los mercados financieros globales.

Por otra parte, las reacciones de los inversores internacionales a los sucesos que ocurren en un mercado a veces producen un efecto “contagio” por el cual toda una región o clase de inversiones es desfavorecida por los inversores internacionales. Argentina podría verse afectada negativamente por acontecimientos económicos o financieros adversos ocurridos en otros países, lo que a su vez podría tener un efecto adverso significativo sobre la economía de Argentina e indirectamente sobre los negocios, la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de Plaza Logística, incluyendo la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

La aplicación de ciertas leyes y reglamentaciones es incierta y podría afectar negativamente los resultados de las operaciones y la situación patrimonial de Plaza Logística

El 30 de abril de 2013 entró en vigencia la Ley N° 26.854, que regula el procedimiento aplicable a las medidas cautelares que se soliciten contra o por el Estado Nacional o sus entes descentralizados como parte de un proyecto de reforma judicial aprobado por el Congreso Argentino. Entre los principales cambios implementados en el marco del proyecto de reforma judicial, se encuentra la limitación temporal a las medidas cautelares dictadas en procedimientos iniciados contra el Gobierno Argentino y la creación de tres nuevas cámaras de casación, que deben entender en cualquier apelación antes de que la cuestión sea considerada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación (la “CSJN”). Asimismo, la Ley N° 26.855, que entró en vigencia el 27 de mayo de 2013, modificó la estructura y funciones del Consejo de la Magistratura de Argentina, que tiene a su cargo la designación de jueces, presentación de denuncias en su contra y su suspensión o remoción. Sin embargo, ciertos aspectos de la ley han sido declarados inconstitucionales por la CSJN y no podemos predecir el impacto a largo plazo de la legislación recientemente aprobada y los futuros procesos administrativos o judiciales, incluyendo posibles futuros reclamos realizados por la Compañía contra el Gobierno Argentino.

El 7 de agosto de 2014, se dictó la Ley N° 26.944 de Responsabilidad del Estado, a fin de regular la responsabilidad del Estado Nacional por los daños que su actividad o inactividad pueda causar a los bienes o derechos de las personas. Dicha ley establece que la responsabilidad del Estado Nacional es objetiva y directa, que las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación no son aplicables a las acciones contra el Estado Nacional de manera directa ni subsidiaria, y que la sanción pecuniaria disuasiva es improcedente contra el Estado Nacional, sus agentes y funcionarios.

El 18 de septiembre de 2014, el Congreso Argentino sancionó la Ley N° 26.991 que reforma la Ley N° 20.680 (la “Ley de Abastecimiento”) en vigencia desde el 28 de septiembre de 2014, para aumentar el control sobre el suministro de bienes y la prestación de servicios. Dicha iniciativa incluye la potestad del Gobierno Argentino de regular derechos del consumidor bajo el artículo 42 de la Constitución Nacional y permite la creación de una autoridad con el objeto de mantener los precios de bienes y servicios (el “Observador de Precios de Bienes y Servicios”). La Ley de Abastecimiento, con sus modificaciones: (i) exige la continuidad en la producción de bienes para satisfacer necesidades básicas; (ii) crea la obligación de publicar precios de bienes y servicios producidos y prestados; (iii) permite requerir información financiera; y (iv) aumenta ciertas multas para personas físicas y jurídicas. Las reformas y la creación del Observador de Precios de Bienes y Servicios podrían afectar negativamente las operaciones de Plaza Logística. También se aprobó una iniciativa para regular cuestiones de derechos del consumidor, creándose la Conciliación Previa en las Relaciones de Consumo, donde usuarios y consumidores pueden presentar reclamos sin cargo, los cuales deben resolverse en un lapso de 30 días.

La Ley de Abastecimiento se aplica a todos los procesos económicos vinculados a bienes, obras y servicios que, directa o indirectamente, satisfagan necesidades básicas de consumo (“Bienes de Necesidad Básica”) y otorga amplias facultades a su autoridad de aplicación. También confiere a la autoridad de aplicación el poder de

ordenar la venta, producción, distribución o entrega de Bienes de Necesidad Básica en todo el país en caso de escasez de suministro.

El 1 de octubre de 2014, el Congreso Argentino aprobó la reforma, actualización y unificación de los códigos Civil y Comercial de la Nación. El 1 de agosto de 2015 entró en vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación unificado (el “Código Civil y Comercial”). La evolución normativa y jurisprudencial derivada del nuevo cuerpo legal se encuentra en curso, por lo que no es posible determinar la incidencia que podrá tener sobre procesos judiciales o administrativos en los que Plaza Logística sea o pueda llegar a ser parte.

Es imposible predecir el impacto a largo plazo que la legislación adoptada podrá tener en el sistema jurídico argentino y los procedimientos administrativos o judiciales futuros, incluyendo los reclamos que puedan ser interpuestos por Plaza Logística ante el Estado Nacional.

Resultado de las elecciones legislativas

Si bien las elecciones geneales de medio término celebradas el 22 de octubre fueron favorables para el Gobierno, aún no ha logrado consolidar una mayoría parlamentaria propia, por lo que los mercados de capitales y la confianza del consumidor y de los inversores podrían verse impactados desfavorablemente, con el consiguiente impacto en la Compañía.

2..... R **riesgos relacionados con el negocio de Plaza Logística**

Los precios de los inmuebles en Argentina podrían experimentar una significativa variación

Existen múltiples factores ajenos al control de la Compañía que influyen sobre el valor de los bienes inmuebles. La Compañía no puede afirmar que los precios de los bienes inmuebles subirán ni que no sufrirán reducciones. Todos los inmuebles de titularidad o explotados por la Compañía se encuentran ubicadas en Argentina. En consecuencia, cualquier disminución del valor de los bienes inmuebles en Argentina podría afectar en forma significativa el negocio de la Compañía. Asimismo, el valor de los bienes inmuebles podría también aumentar sustancialmente, lo cual podría afectar el plan de expansión de Plaza Logística, el cual contempla la adquisición de nuevos bienes inmuebles.

Plaza Logística posee pasivos y requerimientos de servicio de deuda significativos

Al 30 de septiembre de 2017, los pasivos totales de la Compañía ascendían a Ps. 1.475 millones, de los cuales 819 millones correspondían a pasivos por impuesto diferido. Ver “*Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera*”. El nivel de deuda financiera y comercial de la Compañía podría tener importantes consecuencias para el público inversor, incluyendo las siguientes:

- podría tornar más difícil para la Compañía generar un flujo de fondos suficiente para satisfacer sus obligaciones respecto de sus deudas, incluidas las Obligaciones Negociables;
- podría limitar el flujo de fondos disponible para financiar su capital de trabajo, inversiones de capital u otras necesidades financieras de la Compañía;
- podría aumentar su vulnerabilidad a situaciones adversas generalizadas en la economía y la industria, entre ellas aumentos en las tasas de interés, fluctuaciones en el tipo de cambio y volatilidad de los mercados;
- podría limitar la disponibilidad de la Compañía de obtener financiación adicional para reestructurar o refinanciar deuda o fondear futuro capital de trabajo, inversiones de capital u otras necesidades financieras de la Compañía y completar adquisiciones en términos favorables;
- podría limitar la flexibilidad de la Compañía para realizar planes o reaccionar frente a cambios en sus negocios y en la industria; y
- podría colocar a la Compañía en una desventaja competitiva en comparación con sus competidores con menores niveles de deuda.

La Compañía está expuesta a riesgos asociados con el desarrollo de inmuebles industriales, la construcción y el negocio inmobiliario en general

Además de las condiciones macroeconómicas que afectan a la industria, la actividad de Plaza Logística está sujeta a riesgos que afectan al mercado inmobiliario en general, tales como interrupciones en el suministro y volatilidad del precio de los materiales y equipos de construcción, cambios en la demanda de inmuebles, disponibilidad y

precios de terrenos convenientes para la construcción, huelgas y otros costos o problemas laborales, así como reglamentaciones ambientales y urbanísticas. El desempeño de la Compañía está expuesto al riesgo de que los contratos de locación sobre espacios en los inmuebles de los que ella es titular o sobre los cuales tiene derechos de explotación no puedan generar ingresos suficientes para cubrir los gastos operativos, financieros e inversiones de la Compañía entre los que se incluyen los servicios de deuda y las inversiones en bienes de capital.

Desde 2004, los costos de construcción, en particular el componente laboral de los costos de construcción de la Compañía, han mostrado una tendencia a incrementar a una tasa más alta que la devaluación del Peso frente al Dólar Estadounidense. Los contratos de locación de la Compañía se fijan en Pesos y Dólares Estadounidenses de acuerdo con formas de determinación del precio de la locación que consideran la variación del tipo de cambio, y de algunos índices que reflejan la variación de los niveles de precios en Argentina. Si el índice de inflación o costos de construcción exceden el porcentaje de devaluación durante el período de desarrollo de un depósito con fines logísticos, la Compañía podría verse obligada a incurrir en costos de desarrollo mayores a los previstos originalmente al acordar los valores de alquiler y las modificaciones de su precio. En este caso, la rentabilidad de los alquileres (o *cap rates*) de la Compañía medidos en dólares, pueden ser menores a los esperados. Es más, si la inflación u otros factores provocaran un incremento de los costos operativos de la Compañía (incluyendo gastos de seguro, aumentos salariales, impuestos nacionales y locales), las actividades de la Compañía podrían resultar adversamente afectadas si sus locatarios se vieran imposibilitados de pagar un canon locativo más alto.

Existen significativas incertidumbres económicas, como aquellas que señalan crecimiento económico desacelerado o negativo, incrementos de la tasa de interés, variaciones en el tipo de cambio, controles cambiarios e inestabilidad política que pueden resultar en efectos negativos en las ventas, costos de construcción, disponibilidad de mano de obra y materiales y otros factores que afectan el negocio de la Compañía y el negocio inmobiliario en general. Los elevados gastos relacionados con la inversión inmobiliaria, tales como los costos de mantenimiento, de construcción y de servicio de deuda, podrían no disminuir ante un cambio económico que determine una caída de los ingresos derivados de los proyectos de la Compañía.

Los precios de las locaciones para uso industrial pueden sufrir reducciones como consecuencia de la caída de la demanda o de un aumento en la oferta. Un deterioro en la situación financiera, patrimonial de los locatarios de la Compañía puede resultar en incumplimientos de los contratos de locación por razones de quiebra, falta de liquidez u otros motivos. Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, lo cual limita la capacidad de la Compañía de ajustar su cartera en pronta respuesta a los cambios en las condiciones económicas o de otro tipo.

La pérdida de locatarios significativos podría afectar en forma adversa los ingresos operativos de la Compañía y el valor de sus bienes inmuebles

Si algunos de los locatarios más importantes de la Compañía atravesaran dificultades financieras o si se produjera una caída general del nivel de actividad, o si la Compañía sencillamente perdiera los buenos auspicios de estos locatarios, su actividad podría resultar afectada en forma adversa. El hecho de que algunos locatarios significativos decidieran rescindir o no renovar sus contratos de locación podría afectar sustancial y adversamente los ingresos y la rentabilidad que la Compañía obtiene de los inmuebles afectados y, por propiedad transitiva, la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía. Si la Compañía se viera imposibilitada de volver a dar en locación el espacio afectado, la rescisión o la no renovación de contratos de locación con uno o más locatarios podría afectar en forma adversa y sustancial tanto los ingresos operativos como el valor subyacente de las participaciones en los bienes inmuebles afectados. La Compañía se encuentra sujeta a ciertos riesgos relacionados con la situación financiera de sus principales locatarios y puede no obtener la renovación de los alquileres con aquellos, todo lo cual puede tener un efecto adverso significativo en la situación financiera, patrimonial y en los resultados de las operaciones de la Compañía. Adicionalmente, la pérdida de inquilinos tiene un impacto adverso sobre los márgenes brutos de la Compañía, toda vez que los costos de los servicios (principalmente los costos de operación de los parques logísticos) son en su mayoría fijos o semifijos, y la pérdida de inquilinos implica que la Compañía tendrá que pagar la parte correspondiente de los costos de los servicios que han dejado de ser afrontados por los inquilinos salientes.

La circunstancia de que la Compañía depende de ingresos por cánones locativos puede afectar en forma adversa su capacidad de pagar sus deudas

Sustancialmente todos los ingresos de la Compañía comprenden ingresos por cánones locativos de unidades correspondientes a bienes inmuebles fijados en Dólares Estadounidenses, pero pagaderos en Pesos. Si bien los contratos de locación de la Compañía de largo plazo reflejan las variaciones en el tipo de cambio entre el Dólar Estadounidense y el Peso, la adopción de restricciones en el mercado cambiario, como la introducción de

diferentes tipos de cambio, podría ocasionar un descalce entre los ingresos de la Compañía y los gastos denominados en moneda extranjera. El desempeño y la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas dependen de su capacidad de establecer montos de cánones locativos que sean suficientes para cubrir sus gastos, cobrar dichos cánones de sus locatarios y eventualmente obtener la autorización del BCRA para acceder al mercado cambiario a tipos de cambio que sean congruentes con las presunciones utilizadas para establecer el precio de los contratos de locación de la Compañía. Los ingresos de la Compañía resultarían negativamente afectados si una cantidad significativa de los locatarios de la Compañía:

- demorara la fecha de inicio de los contratos de locación;
- se no extendiera o prorrogase la locación al vencimiento; o
- incumpliera con la obligación de pagar los cánones locativos al vencimiento.

Cualquiera de estas situaciones podría derivar en la extinción de los contratos de locación y en la pérdida de ingresos por cánones locativos atribuibles a los contratos de locación rescindidos. Además, no es dable predecir si algún locatario cuyo contrato vence renovará dicho contrato ni si la Compañía podrá ceder dicho espacio en locación en condiciones económicamente ventajosas. Perder ingresos por cánones locativos de numerosos locatarios sumado a la imposibilidad de la Compañía de reemplazar dichos locatarios podría afectar en forma adversa la rentabilidad de la Compañía y su capacidad de pagar sus deudas y otras obligaciones financieras denominadas en Pesos o en moneda extranjera. Adicionalmente, la percepción de los locatarios de la Compañía de que la ocupación de los inmuebles comienza a disminuir, podría cambiar la relación de fuerzas a la hora de negociar o renegociar sus contratos de locación, poniendo a la Compañía ante la disyuntiva entre resignar precio de locación o nivel de ocupación.

El desarrollo de los proyectos de la Compañía requerirá fondos significativos que podrían no estar disponibles, o de estarlo, existe la posibilidad de que sea en condiciones desfavorables

El desarrollo de los proyectos de la Compañía, en particular su plan de expansión, requerirá montos significativos de capital. Es probable que la Compañía tenga que procurar capital adicional, ya sea de aportes de sus socios, la colocación de títulos de deuda o préstamos bancarios, para el desarrollo de sus proyectos. La Compañía no puede garantizar la disponibilidad de capital adicional, o de existir la disponibilidad, no puede garantizar que sería en términos aceptables. La imposibilidad de acceder a capital adicional en términos aceptables para la Compañía puede afectar negativamente sus negocios y planes de crecimiento.

El aumento de las tasas de interés podría elevar los costos de financiación de los proyectos de la Compañía

Las tasas de interés son una fuente de riesgo para la Compañía de modo tal que un aumento en las mismas aumenta los costos de tomar préstamos para la Compañía y, a su vez, el costo de los desarrollos de la Compañía.

El aumento de las tasas de interés podría tener, a su vez, efectos negativos sobre la demanda de los potenciales clientes aumentando los costos de endeudamiento y por lo tanto disminuyendo el atractivo en la locación de unidades industriales en inmuebles de la Compañía en comparación con otras inversiones alternativas.

La Compañía podría verse imposibilitada de adquirir terrenos suficientes a precios favorables

El plan de crecimiento de la Compañía depende en gran medida de la disponibilidad de terrenos adecuados para el desarrollo a precios favorables. La Compañía está continuamente en busca de terrenos aptos para sus desarrollos. Podría no ser posible adquirir terrenos suficientes en términos económicamente favorables para desarrollar sus proyectos, en especial considerando su estrategia comercial, la cual está enfocada en desarrollo de parques logísticos. Si la Compañía no pudiera adquirir terrenos a precios convenientes, en las localizaciones deseadas, su rentabilidad podría caer.

La Compañía efectúa estimaciones de costos vinculados con cada desarrollo y puede incurrir en sobrecostos que afectan su desempeño financiero

Como parte de su plan de negocios para sus desarrollos, la Compañía estima los costos de construcción, compra de bienes y servicios e instalación de la infraestructura necesaria para el desarrollo de sus parques logísticos. Existe un intervalo entre el momento en que la Compañía decide desarrollar un inmueble y estimar los costos y el momento en que la propiedad comienza a generar ingresos. Este intervalo suele ser de un plazo aproximado de un año en el caso de parques logísticos como los que desarrolla Plaza Logística. Si las condiciones macroeconómicas de Argentina empeoran durante este intervalo o de otro modo la Compañía no estima

exitosamente los costos, podría no recuperar los montos invertidos de conformidad con sus planes de desarrollo. La Compañía no puede garantizar que estimará adecuadamente estos costos o que las condiciones macroeconómicas no tendrán un efecto negativo sobre estas estimaciones, haciéndole incurrir en sobrecostos y afectando los márgenes de utilidades y los resultados de sus operaciones.

Las actividades de desarrollo, construcción y locación de proyectos de la Compañía pueden no finalizarse en la forma prevista, aumentando los costos de construcción y/o causando la cancelación de acuerdos.

Los riesgos asociados a las actividades de desarrollo de proyectos de la Compañía incluyen los siguientes: pueden perderse oportunidades de desarrollo de proyectos; los costos de construcción de un proyecto pueden superar las estimaciones originales, reduciendo las utilidades proyectadas o posiblemente tornando antieconómico el proyecto; los índices de ocupación pueden no resultar suficientes para que el proyecto sea rentable; la construcción puede no finalizar en el plazo previsto, ocasionando así mayores gastos y multas por entrega tardía de las naves comprometidas; y riesgos relativos a la obtención de todos los permisos o autorizaciones sobre planeamiento, uso del terreno y otros permisos y autorizaciones exigidos. Asimismo, la Compañía podría encontrar impedimentos de tipo ambientales o socioeconómicos al desarrollo de sus parques logísticos. Las demoras podrían llevar a los potenciales inquilinos a reclamar el pago de penalidades por entrega tardía de espacio, o hasta a cancelar el contrato de locación y reclamar los eventuales daños. Todos estos factores pueden tener un efecto negativo significativo sobre la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía.

La Compañía depende de contratistas externos independientes para la provisión de un amplio espectro de servicios de construcción.

La Compañía celebra acuerdos con contratistas externos independientes que le brindan servicios de construcción y construyen los parques logísticos que ésta desarrolla. La Compañía procura seleccionar contratistas acreditados y confiables que en el pasado hayan llevado a cabo sus tareas en forma diligente y en debido tiempo y cuyas labores son supervisadas de cerca por la Compañía. Estos terceros pueden enfrentar problemas que requieran que la Compañía brinde recursos adicionales para finalizar sus obras. Si un contratista brinda servicios defectuosos a la Compañía que provocan daños estructurales a un inmueble, la Compañía será responsable por dichos daños. La Compañía no puede garantizar que en el futuro los servicios brindados por los contratistas contratados por ésta resulten satisfactorios para la Compañía o sean provistos a tiempo. Tampoco puede garantizar que no será responsable por los defectos de construcción generados por sus contratistas que causen daños a los inmuebles. Asimismo, los contratistas contratados por la Compañía pueden atravesar dificultades financieras que les impidan finalizar sus obras, circunstancia que podría dar lugar a que la Compañía deba asumir la responsabilidad de dar cumplimiento a las obligaciones del contratista frente a sus empleados que realizan tareas en los proyectos de Plaza Logística.

Efectos de las Fluctuaciones del Tipo de Cambio

Más del 60% de todas las deudas financieras de la Compañía están denominadas en Dólares Estadounidenses. Por consiguiente, la devaluación del Peso frente al Dólar incrementaría el nivel de endeudamiento medido en Pesos de la Compañía. Aproximadamente el 35% de los ingresos de alquiler de la Compañía está ligado directamente al Dólar Estadounidense. Por consiguiente, un incremento en el valor del Peso afectaría negativamente los ingresos y la rentabilidad general en Pesos de la Compañía. Por otra parte, las fluctuaciones de los tipos de cambio de divisas extranjeras podrían afectar negativamente la actividad económica en Argentina e incrementar el riesgo de incumplimiento de los créditos por ventas o arrendamientos de la Compañía denominados en Dólares Estadounidenses o ligados a esa moneda. Las restricciones cambiarias que pueda imponer el gobierno argentino podrían impedir o restringir el acceso de la Compañía a la divisa estadounidense, afectando su capacidad para cumplir con sus compromisos de deuda denominada en Dólares Estadounidenses. Véase “Factores de riesgo—Riesgos relacionados con Argentina— Las fluctuaciones en el valor del Peso podrían afectar en forma adversa la economía argentina y la situación financiera de la Compañía”.

La Compañía depende de la continuidad de algunos empleados clave para la concreción de su plan de inversión y crecimiento futuro.

La Compañía concentra en un grupo de pocos empleados clave, que incluye a su Gerente General, la totalidad de la toma de decisiones significativas para la Compañía, incluyendo pero no limitadas a: decisiones de inversión, comerciales, operativas y de capitalización. Si por cualquier motivo uno o más de estos empleados clave dejan de proveer sus servicios profesionales a la Compañía, esto podría tener un efecto negativo significativo sobre la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía.

Los procesos de ejecuciones judiciales en Argentina tienden a ser lentos.

Las normas de procedimiento en lo civil de Argentina permiten a los propietarios la interposición de un juicio ejecutivo, o procedimiento sumario, para el cobro de los alquileres impagos y a entablar un juicio especial para el desalojo de locatarios. Sin embargo, los lentos procesos judiciales y un gran número de reclamos han generado históricamente significativas demoras en los juicios que generalmente demoran entre 6 y 18 meses cuando se reclama el pago de cánones locativos y uno a dos años en el caso de juicios de desalojo. Si la Compañía iniciara un juicio ejecutivo en el futuro, la demora y los gastos inherentes a éste pueden afectar negativamente los resultados de sus operaciones.

La Compañía podría no obtener los permisos necesarios para desarrollar sus proyectos o experimentar demoras en su obtención.

Los terrenos donde la Compañía planea desarrollar sus proyectos pueden no tener los permisos y autorizaciones de uso, construcción, ocupación y otros permisos públicos y autorizaciones requeridos para el desarrollo de los proyectos. La Compañía no puede asegurar que obtendrá todos los permisos y autorizaciones necesarios o que su otorgamiento no se verá demorado, lo cual puede afectar su situación financiera.

Adicionalmente, la situación financiera de la Compañía podría verse seriamente afectada si la concesión de permisos de construcción es suspendida o si se sancionan leyes que restrinjan sus proyectos de desarrollos logísticos. En caso de que no se obtengan todos los permisos y las autorizaciones que se requieren para el desarrollo de sus actuales y futuros proyectos, podrá verse forzada a modificar los proyectos o a abandonarlos, lo cual podrá tener un impacto negativo en su desempeño financiero.

Plaza Logística enfrenta riesgos asociados con la adquisición de inmuebles.

La Compañía ha adquirido inmuebles y tiene la intención de continuar adquiriendo otros en el futuro. Aunque la Compañía cree que las compras realizadas en el pasado incrementaron y aquellas que realice en el futuro continuarán incrementando el resultado de sus operaciones, el éxito de dichas operaciones está sujeto a incertidumbres, entre las cuales se pueden mencionar:

- podría no obtenerse financiamiento para las adquisiciones, o el financiamiento obtenido podría no tener términos favorables;
- los terrenos que compre podrían no resultar apropiados para los desarrollos planeados debido a condiciones del suelo, condiciones subterráneas o cuestiones ambientales o podrían no producir o arrojar el rendimiento proyectado;
- el costo real de reemplazar una propiedad o de desarrollar nuevos proyectos en los terrenos adquiridos podría ser mayor al estimado; y
- podría verse imposibilitada de integrar eficientemente las propiedades adquiridas en la organización de la Compañía y de manejar nuevas propiedades de una manera que le permita obtener reducciones de costos y sinergias.

La compra de terrenos puede derivar en obligaciones desconocidas.

Las propiedades que la Compañía adquiera pueden estar sujetas a obligaciones desconocidas por las que podría no tener recurso, o únicamente un recurso limitado, contra los propietarios anteriores. En consecuencia, si se determina que la Compañía está sujeta a obligaciones basadas en el derecho de propiedad, ello podrá perjudicar su situación financiera y los resultados de sus operaciones. Las obligaciones desconocidas relacionadas con la adquisición de propiedades pueden incluir:

- obligaciones por tareas de remediación de pasivos ocultos ambientales o daños derivados de aquellos; y
- obligaciones incurridas en el giro ordinario de los negocios, tales como impuestos, obligaciones administrativas o gubernamentales no informados y otros pasivos referentes a los vehículos o compañías a través de las cuales se detentan dichas propiedades.

De no existir un reclamo específico, la Compañía no puede cuantificar el eventual impacto de estas obligaciones, las cuales no han sido provisionadas en sus Estados Financieros.

La contratación defectuosa o inadecuada de seguros, la falla o incumplimiento por parte de nuestras aseguradoras, o la falta de pago al día de las primas de nuestros seguros, podrían resultar en seguros incompletos.

La Compañía asegura sus depósitos con aseguradoras de primer nivel aceptables para sus prestamistas (pólizas de Todo Riesgo Operativo, “TRO”) que cubren Todo Riesgo de pérdidas o daños materiales a los edificios de su propiedad, por causas accidentales no excluidas expresamente, tales como las derivadas de incendios, explosiones, inundaciones. Esta póliza incluye el riesgo de pérdida de beneficios ante un siniestro, cubriendo parte de los ingresos de locación contra la pérdida de ingresos (por hasta un año de locación) en todos sus Predios.

Asimismo, los depósitos entregados en alquiler deben estar asegurados contra sus propios riesgos y respecto de todos sus bienes y mercaderías, así como la de sus contratistas. Esta exigencia surge de los propios contratos de Locación en donde se detallan las exigencias que deben ser contempladas.

La Compañía contrata además un seguro de Responsabilidad Civil (“RC”) por riesgos materiales y personales, y cuenta con los Seguros de Vida Obligatorio y ART (Aseguradora de Riesgos del Trabajo) para sus empleados.

La Compañía no posee ninguna póliza de seguro que cubra riesgos ambientales potenciales, y se encuentran excluidos los riesgos originados en actos de terrorismo, guerras, y los derivados de actos dolosos y culpa graves. La Compañía tampoco contrata seguros de vida ni de incapacidad para ninguno de sus empleados clave.

En el caso que los seguros contratados tuvieran algún defecto en su especificación, fueran incompletos respecto de los riesgos cubiertos, o si una o más compañías aseguradoras no cumplieren con sus obligaciones bajo nuestras pólizas, o en el caso que la Compañía no tuviera el pago de sus primas de seguro al día, Plaza Logística vería afectada en forma negativa su situación financiera, patrimonial o los resultados de sus operaciones. Adicionalmente, no es posible garantizar que en el futuro la Compañía pueda continuar asegurando los riesgos mencionados anteriormente, a los costos actuales, o si acaso será posible.

Como parte de su estrategia de gestión de riesgos, la Compañía requiere que todos los subcontratistas contraten Seguros de riesgos del trabajo y cumplan con las reglamentaciones aplicables en materia de seguridad y riesgos del trabajo. También se les exige que cubran los riesgos derivados de su propia actividad y de su Responsabilidad Civil.

En virtud de la eventual responsabilidad solidaria de la Compañía ante ciertos reclamos de empleados de contratistas o sub-contratistas, La Compañía se resguarda por medio de la exigencia de los seguros correspondientes, y por medio de la asunción de la responsabilidad del contratista frente a reclamos de terceros, y una cláusula de indemnidad a favor de la Compañía.

El negocio de la Compañía se encuentra sujeto a extensas regulaciones e imposiciones fiscales y pueden imponerse regulaciones adicionales en el futuro.

Las actividades de la Compañía están sujetas a leyes nacionales, provinciales y municipales y a regulaciones, autorizaciones y permisos requeridos en Argentina respecto de la construcción, urbanísticos, uso del terreno, protección ambiental, preservación de lugares históricos, defensa del consumidor y otros requisitos, los cuales podrían afectar la capacidad de la Compañía de adquirir terrenos y desarrollar proyectos. Asimismo, las empresas del sector están sujetas a variaciones en las alícuotas fiscales y cambios en los regímenes impositivos, incluyendo la creación de nuevos impuestos. La Compañía debe obtener permisos y autorizaciones ante diferentes autoridades gubernamentales con el objeto de llevar a cabo sus proyectos. El mantenimiento de los permisos y autorizaciones puede resultar costoso. En caso de incumplimiento de dichas leyes, regulaciones, permisos y autorizaciones, la Compañía podría sufrir multas, suspensiones de proyectos, cancelación de permisos y revocación de autorizaciones. En los últimos años, existieron casos de acciones de clase exitosas y juicios similares iniciados por organizaciones no gubernamentales con el objetivo de impedir la construcción de nuevos desarrollos en algunas zonas de la Ciudad de Buenos Aires basados en fundamentos ambientales. Si cualquiera de los proyectos de la Compañía fuera objeto de estos reclamos, la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones podrían verse adversamente afectados.

Por otra parte, los cambios futuros en las leyes y regulaciones también podrían afectar negativamente la situación financiera, patrimonial y el resultado de las operaciones de la Compañía. En el pasado, el gobierno argentino adoptó reglamentaciones que congelaban los precios de las locaciones, concedían prórrogas de los plazos de las locaciones y prohibían los desalojos a causa de falta de pago o de extinción de los contratos. Si bien la política

actual desalienta la intervención gubernamental en los contratos de locación, la Compañía no puede asegurar que el poder legislativo de Argentina no impondrá normas adicionales en el futuro.

Los contratos de locación de la Compañía están sujetos a restricciones bajo las leyes argentinas.

Tal como fuera indicado arriba, el 1° de agosto de 2015 comenzó a regir el Código Civil y Comercial y los contratos de locación de la Compañía están sujetos a lo allí dispuesto. El Código Civil y Comercial derogó la Ley de Locaciones Urbanas Nro. 23.091 (la “Ley de Locaciones Urbanas”) y, aunque el Código Civil y Comercial está basado en dicha normativa, modifica ciertas cuestiones importantes en relación con las locaciones que incluyen la imposición de un plazo mínimo general de dos años y un plazo máximo de cincuenta años para contratos de locación con otros fines que no sean de habitación.

El Código Civil y Comercial permite a los locatarios rescindir el contrato de locación en cualquier momento luego de transcurridos los primeros seis meses de locación, sin siquiera establecer un plazo mínimo de preaviso de parte del locatario para ejercer el derecho extintivo que se le otorga, plazo que la derogada Ley de Locaciones Urbanas establecía en 60 días de anticipación a la efectiva desocupación del inmueble, abonando por ello una penalidad equivalente a: (i) un mes y medio de alquiler, si la opción de rescisión se ejerce dentro del primer año del contrato; y (ii) un mes de alquiler, si la opción de rescisión se ejerce después del primer año del contrato.

En cuanto al plazo mínimo de preaviso, ciertos contratos locativos de la Compañía exigen plazos de preaviso mínimos de aproximadamente 6 (seis) meses de antelación a la fecha de efectiva desocupación del inmueble por parte del locatario. Es por ello que la Compañía podría verse afectada ante la existencia de criterios jurisprudenciales que consideren abusiva la estipulación de plazos de preaviso de aproximadamente 6 (seis) meses establecidos en algunos contratos locativos de la Compañía, en el supuesto que dicho plazo fuera cuestionado en los tribunales.

En cuanto a las penalidades establecidas en algunos contratos locativos de la Compañía, existen fallos jurisprudenciales donde los tribunales argentinos han resuelto que en ciertos supuestos es válida la previsión contractual por la cual un locatario se obligue a abonar una indemnización más gravosa a las establecidas en la legislación aplicable, por tratarse de “actos jurídicos complejos” y no simplemente de una locación, como podría ser el caso de la relación contractual que une a la Compañía con sus locatarios en las que la Compañía realiza la construcción de un espacio de depósito “a medida” y conforme las especificaciones del locatario correspondiente. Sin embargo, no puede garantizarse que no pudiera haber en el futuro casos jurisprudenciales en el sentido contrario.

El Código Civil y Comercial también modifica el régimen aplicable a las cláusulas contractuales que estipulan obligaciones de pago en moneda extranjera disponiendo que las obligaciones de pago en moneda extranjera puedan satisfacerse en Pesos al tipo de cambio oficial. Esta reglamentación modificó el marco legal previo en virtud del cual los deudores solo podían satisfacer sus obligaciones de pago en moneda extranjera efectuando el pago en la moneda extranjera específica que se convino en sus contratos. En ciertos fallos emitidos recientemente, los tribunales argentinos han determinado la no obligatoriedad de esta disposición, la cual solo puede aplicarse como norma de carácter supletorio cuando las partes de un contrato no hubiesen acordado una disposición en contrario. Pese a lo antedicho, el Código Civil y Comercial ha entrado en vigencia el 1 de agosto de 2015 y, por lo tanto, no existen decisiones judiciales definitivas con respecto al alcance de esta modificación ni con respecto a la capacidad de las partes de cualquier contrato de dejar de lado las nuevas estipulaciones y exigir el cumplimiento de dichos contratos ante un tribunal argentino.

Asimismo, la ley argentina prohíbe y declara nulas todas las disposiciones contractuales que establecen el ajuste de alquileres por actualización monetaria, indexación por precios, variaciones de costos o aumentos de deudas.

La Compañía podría verse afectada por la sanción del proyecto de modificación al régimen locativo argentino que al día de la fecha posee la aprobación del Senado de la Nación Argentina

En fecha 30 de noviembre de 2016, la Cámara Alta del Congreso de la Nación Argentina aprobó con media sanción el proyecto de modificación a ciertos artículos del Código Civil y Comercial en cuanto al régimen de las locaciones urbanas, restando a la fecha que haga lo propio la Cámara de Diputados para que dicho proyecto adquiera fuerza legal.

En el potencial caso de que la Cámara Baja apruebe el proyecto mentado y dichas modificaciones se materialicen, la legislación en materia locativa que rige actualmente en Argentina, y que es de total aplicación a los negocios de la Compañía, se vería modificada. Ello podría impactar negativamente en los negocios de la Compañía, en virtud de los contratos de locación que mantiene actualmente y los que por su propia actividad

deba concertar en el futuro. (Para mayor información, ver Capítulo IX, punto 2: “*Proyecto de Reforma de régimen de locaciones*”).

La Compañía podría ser responsable de vicios en sus inmuebles

Como desarrolladora de parques logísticos, la Compañía es responsable de la calidad de su trabajo y del trabajo de sus contratistas. La Compañía no constituye provisiones para dichos pasivos contingentes. El Código Civil y Comercial redujo los períodos de prescripción de estas responsabilidades de diez a tres años con posterioridad al momento en que se le entrega la propiedad al cliente. Sin perjuicio de ello, y de conformidad con lo establecido por el artículo 1275 del Código Civil y Comercial, la Compañía es responsable por un período de 10 (diez) años desde aceptada la obra por defectos en la construcción que pueden afectar la seguridad estructural del edificio o que tornen al proyecto totalmente inadecuado para su fin.

De no existir un reclamo específico, la Compañía no puede cuantificar el monto potencial de estas responsabilidades y no ha efectuado provisiones en relación con ello en sus Estados Financieros. Si se exigiera que la Compañía subsane algún defecto en las obras cumplidas, ello podría afectar en forma negativa su situación financiera, patrimonial o los resultados de sus operaciones.

Una mayor competencia en el negocio de desarrollo de parques logísticos en Argentina podría afectar los resultados de las operaciones de la Compañía.

Históricamente, han existido relativamente pocas empresas desarrolladoras de parques logísticos que compitan con Plaza Logística. En la medida que nuestros competidores, en particular, empresas desarrolladoras nacionales o internacionales de parques logísticos, se encuentren en condiciones de adquirir y desarrollar propiedades adecuadas como consecuencia de contar con mayores recursos financieros o por otros motivos, la actividad comercial de la Compañía podría verse perjudicada. El mercado inmobiliario argentino se está volviendo cada vez más competitivo y no tiene barreras significativas de ingreso que restrinjan el acceso al mercado de nuevos competidores.

En la medida en que uno o más competidores puedan llevar adelante desarrollos atractivos, como resultado de mayores recursos financieros o por otros motivos, el negocio de la Compañía podría verse significativamente y adversamente afectado. Si la Compañía no pudiera hacer frente a tales presiones tan pronto como sus competidores, o si aumentara el nivel de competencia, la situación financiera patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía podrían verse adversamente afectados.

La conflictividad gremial puede afectar negativamente las operaciones de la Compañía.

La Argentina tiene una larga historia de conflictividad gremial. En el caso que los empleados de los contratistas de la Compañía realicen huelgas, ésta podría verse obligada a reducir o interrumpir sus operaciones. Asimismo, los requerimientos gremiales de nuestros locatarios y/o de los proveedores de servicios de nuestros locatarios podrían resultar en mayores requerimientos de inversión por parte de la Compañía (p.e. requerimientos de mejores estándares de iluminación, o de acomodación, o requerimientos acerca de la accesibilidad y transitabilidad hacia y desde nuestros parques). La materialización de estos requerimientos podría afectar de manera adversa la situación financiera patrimonial y los resultados de operaciones de la Compañía.

La Compañía podrá estar sujeta a ciertas obligaciones laborales y previsionales vinculadas con sus contratistas.

De conformidad con la legislación argentina, puede determinarse que los comitentes son solidariamente responsables con sus contratistas por las obligaciones laborales y previsionales de estos últimos y por accidentes sufridos por los empleados de los contratistas.

En particular, las normas laborales argentinas prevén, en términos generales, que los comitentes serán solidariamente responsables junto con sus contratistas si un tribunal determina que las tareas prestadas por los empleados del contratista son las que generalmente prestan los empleados del comitente y se vinculan específicamente con las principales actividades del comitente. En consecuencia, si surgiera algún conflicto entre los empleados de un contratista y dicho contratista contratado por la Compañía, dichos empleados podrían accionar contra la Compañía para hacer valer sus reclamos contra el contratista. En tal caso, un tribunal podrá dictaminar que la Compañía y el contratista son solidariamente responsables por dichos reclamos.

Sin perjuicio de que en el pasado la Compañía no ha sido objeto de litigios significativos iniciados por empleados de contratistas, no puede garantizarse que en el futuro la Compañía no será objeto de ningún reclamo

significativo vinculado con las obligaciones laborales y previsionales de sus contratistas que pudiera afectar negativamente su situación financiera y los resultados de sus operaciones.

La Compañía podría verse perjudicada por litigios o reclamos relacionados con contratos de locación de unidades logísticas.

La Compañía podría verse perjudicada por litigios y reclamos iniciados por sus clientes relativos a sus contratos de locación de unidades. Dichos litigios y reclamos podrían afectar la reputación y la imagen de la marca de la Compañía como asimismo causar un efecto negativo en sus operaciones.

Las autoridades fiscales podrían no reconocer el tratamiento fiscal libre de impuestos de la Fusión.

La Fusión califica como una reorganización societaria libre de impuestos de conformidad con el artículo 77 y subsiguientes de la Ley de Impuesto a las Ganancias. No obstante ello, las autoridades fiscales de la República Argentina podrían no conferir dicho tratamiento a la Fusión o impugnar el tratamiento fiscal otorgado por la Compañía a la Fusión, lo cual podría afectar negativamente los beneficios buscados con la Fusión.

La relativa concentración de empresas constructoras a las que recurre la Compañía debido a la magnitud de sus obras y a la complejidad de las mismas podría exponerla a riesgos de incumplimiento por parte de esas empresas constructoras.

La Compañía lleva adelante obras de cierta magnitud lo que implica que no hay un número tan grande de potenciales empresas constructoras en condiciones de llevarlas a cabo. Esto podría hacer que la Compañía se vea expuesta a cierta concentración de riesgo respecto a estas empresas constructoras, toda vez que podría ocurrir que tenga más de una obra contratada con la misma empresa constructora, en localizaciones diferentes. Ante un incumplimiento o una insolvencia de parte de la empresa constructora, la Compañía vería afectada adversamente su situación patrimonial y resultados de operaciones. Adicionalmente, la concentración en este sentido debilitaría su capacidad de negociación.

Durante etapas de crecimiento significativo, la Compañía puede estar expuesta a un descalce de moneda entre la moneda en que financia sus actividades y la moneda en que asume sus obligaciones.

En el pasado y hasta el momento, la Compañía ha tenido acceso a fuentes de financiación (deuda y capital propio) principalmente originada y denominada en moneda extranjera (Dólares Estadounidenses). La aplicación de dichas fuentes se dirige principalmente a compra de terrenos o pago de costos de desarrollo (obras). Debido a que las obras suelen representar obligaciones en Pesos de la Compañía, se genera un descalce entre los fondos con que se financian las obras y la moneda de pago de las mismas. Variaciones significativas del tipo de cambio podrían tornar insuficientes los fondos obtenidos y por lo tanto poner en riesgo la finalización de las obras, o reducir los metros alquilables construidos. Ello podría afectar en forma negativa la situación financiera, patrimonial o los resultados de operaciones de la Compañía.

Cambios no previstos en la dinámica de operación logística originados en nuevas tecnologías (incluyendo Internet of Things), e-commerce, medios de transporte, y/o hábitos de consumo podrían tornar obsoletos nuestros depósitos.

Con el crecimiento exponencial de las redes sociales, nuevas tecnologías (impresión 3D, IoT, entre otros) es difícil predecir si podrían ocurrir cambios en las dinámicas de producción, consumo, almacenamiento que tornaran nuestro modelo de negocio obsoleto, con el consecuente impacto adverso en nuestra situación financiera, patrimonial y los resultados de operaciones. Asimismo, cambios en la tecnología de transporte (camiones no tripulados, drones, etc.) podrían requerir readecuaciones significativas de nuestro layout operacional con el consiguiente impacto en operaciones y resultados.

3..... R

riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables

Riesgo relacionado con la volatilidad y posible inexistencia de un mercado activo para la negociación de las Obligaciones Negociables

A la fecha del presente Prospecto, no existe un mercado público activo de valores negociables representativos de deuda emitidos por la Sociedad, y no puede garantizarse que se podrá desarrollar o mantener un mercado activo para las Obligaciones Negociables una vez efectuada la oferta de las mismas bajo el Programa. Tampoco puede asegurarse que los futuros precios de negociación de las Obligaciones Negociables no serán inferiores al precio al

que fueron inicialmente ofrecidas al público, ya sea por motivos inherentes a la Compañía o por factores totalmente ajenos a la misma. Asimismo, la liquidez y el mercado de las Obligaciones Negociables pueden verse afectados por las variaciones en la tasa de interés y por el decaimiento y la volatilidad de los mercados para títulos valores similares, así como también por cualquier modificación en la liquidez, la situación patrimonial, económica, financiera y/o de otro tipo, la solvencia, los resultados, las operaciones y/o los negocios de la Sociedad, la capacidad de la Sociedad de cumplir con sus obligaciones en general y/o con sus obligaciones bajo las Obligaciones Negociables en particular.

Riesgo relacionado con la volatilidad y los acontecimientos en otros países con mercados emergentes

El mercado para los títulos valores emitidos por sociedades argentinas está influenciado por las condiciones económicas, políticas y de mercado imperantes en la Argentina y, en diverso grado, por las de otros países con mercados emergentes. Aunque las condiciones económicas son diferentes en cada país, el valor de las Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa también podría ser afectado en forma adversa por los acontecimientos económicos, políticos y/o de mercado en uno o más de los otros países con mercados emergentes. No es posible asegurar que los mercados financieros y bursátiles no serán afectados en forma adversa por los acontecimientos de la Argentina y/o de otros países con mercados emergentes, o que tales efectos no afectarán en forma adversa el valor de las Obligaciones Negociables.

Las Obligaciones Negociables podrán tener garantía común, especial y/o flotante, y/u otra garantía (incluyendo, sin limitación, garantía de terceros) y estarán estructuralmente subordinadas a toda la deuda y otros pasivos garantizados de la Sociedad; el derecho de los tenedores de las Obligaciones Negociables a recibir pagos respecto de las Obligaciones Negociables podría verse adversamente afectado si la Sociedad se declara en quiebra, es liquidada o reorganizada.

Las Obligaciones Negociables a ser emitidas bajo el Programa podrán tener garantía común, especial y/o flotante, y/u otra garantía (incluyendo, sin limitación, garantía de terceros). Las Obligaciones Negociables estarán efectivamente subordinadas a cualquier deuda garantizada que la Sociedad pueda contraer en el futuro, por el valor de los activos que garanticen dicha deuda. Asimismo, conforme a las leyes de quiebras de Argentina, las obligaciones de la Sociedad conforme a las Obligaciones Negociables están subordinadas a ciertas preferencias establecidas por ley, incluyendo reclamos de sueldos, salarios, cargas sociales, impuestos y costas y gastos judiciales, créditos privilegiados y créditos de proveedores. En caso de que la Sociedad se encontrara sujeta a procesos judiciales de quiebra, concursos preventivos, acuerdos preventivos extrajudiciales y/o similares, estas preferencias tendrán prioridad sobre cualquier otro crédito, incluyendo reclamos por cualquier tenedor con respecto a las Obligaciones Negociables y, como resultado, los tenedores de las Obligaciones Negociables podrán verse imposibilitados de recuperar los montos debidos bajo las Obligaciones Negociables, total o parcialmente.

Salvo que se indique lo contrario en el Suplemento de Precio correspondiente las Obligaciones negociables no estarán garantizadas, y dado que los pagos en concepto de capital o intereses conforme a las Obligaciones Negociables no estarán garantizados por las subsidiarias de la Sociedad, las Obligaciones Negociables estarán estructuralmente subordinadas a todas las deudas existentes y futuras y otros pasivos de las subsidiarias de la Sociedad. En el caso de liquidación, disolución, reorganización por quiebra o procedimiento similar bajo la ley argentina relativo a cualquiera de las subsidiarias de la Sociedad, los tenedores de su deuda y sus acreedores tendrán en general derecho al pago de sus créditos con los activos de esas subsidiarias antes de que cualesquiera activos sean distribuidos a la Sociedad y, a su vez, a los acreedores de la Sociedad, incluyendo los tenedores de las Obligaciones Negociables.

Las obligaciones de las Obligaciones Negociables estarán subordinadas a ciertas obligaciones legales

Sin perjuicio de las garantías especiales que pudieran acordarse para la emisión de ciertas clases o series de Obligaciones Negociables, conforme a la Ley de Concursos y Quiebras N° 24.522, las obligaciones inherentes a las Obligaciones Negociables están subordinadas a ciertos privilegios; incluyendo reclamos por salarios, obligaciones garantizadas, seguridad social, honorarios, impuestos, y gastos judiciales. Si la Sociedad está sujeta a procedimientos de quiebra, procedimientos de reorganización judicial o extra judicial o su equivalente, los derechos de los tenedores de las Obligaciones Negociables clasificarán de acuerdo con los privilegios antes mencionados y en consecuencia, afectará negativamente la situación patrimonial de Plaza Logística, y su capacidad de repagar las Obligaciones Negociables.

Podría haber conflictos de intereses entre los socios de la Sociedad y los tenedores de las Obligaciones Negociables

Eventualmente, podría haber conflictos de intereses entre los socios de Plaza Logística por un lado, y los tenedores de las Obligaciones Negociables por el otro. No es posible asegurar que cualquier conflicto actual, o futuro que pudiera ocurrir, será resultado a favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables.

Controles de cambio y restricciones sobre las transferencias al exterior podrán afectar la capacidad de los tenedores de percibir los pagos de las Obligaciones Negociables

En 2001 y 2002, Argentina impuso controles de cambio y restricciones sobre las transferencias, limitando sustancialmente la capacidad de las empresas de retener divisas o efectuar pagos al exterior. Estas restricciones han sido liberadas, incluidas aquellas que exigen la previa autorización del BCRA para la transferencia de fondos al exterior a fin de pagar el capital y los intereses sobre obligaciones de deuda. No obstante, Argentina podrá reimponer controles de cambio y restricciones sobre transferencias en el futuro, entre otros casos, en respuesta a una huida de capitales o a una depreciación considerable del peso. En ese eventual supuesto, podrá verse afectada la capacidad de los tenedores de percibir los pagos de las Obligaciones Negociables.

La Emisora podría optar por rescatar las Obligaciones Negociables antes de su vencimiento y los inversores podrían verse imposibilitados de reinvertir el producido a una tasa de rendimiento igual o mayor.

Las Obligaciones Negociables, de acuerdo a lo que se establezca en cada Serie o Clase respectiva bajo el Programa, podrán estar sujetas, a opción de la Emisora, a rescate total o parcial, asegurándose el trato igualitario a todos los tenedores de una misma Serie o Clase. Es posible que un inversor no pueda reinvertir los fondos del rescate en un título similar con una tasa de interés efectiva igual al de las Obligaciones Negociables.

Ciertas cuestiones relativas a las Obligaciones Negociables emitidas bajo el régimen en el marco del Decreto N° 146/17.

De conformidad con lo establecido por la Constitución Nacional, el Poder Ejecutivo Nacional puede emitir Decretos de Necesidad y Urgencia (“DNU”) de acuerdo con, y sujeto a, las limitaciones previstas en el artículo 99, inciso 3 de la Constitución Nacional. Conforme lo dispuesto por la Ley N° 26.122, la Comisión Bicameral Permanente debe expedirse acerca de la validez o invalidez de los DNU, pronunciándose sobre la adecuación de los mismos a los requisitos formales y sustanciales establecidos constitucionalmente para su dictado, y elevar el dictamen al plenario de cada Cámara Legislativa para su expreso tratamiento. En consecuencia, los DNU son plenamente válidos en tanto no se produzca su rechazo expreso por ambas Cámaras Legislativas.

Las Obligaciones Negociables podrán denominarse en distintas unidades de medida en el marco del Decreto N° 146/17, que estableció que los valores negociables con o sin oferta pública por plazos no inferiores a dos años, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7 y 10 de la Ley N° 23.928 (la Ley de Convertibilidad del Austral) que prohíbe la actualización monetaria o indexación. En caso que dicho Decreto N° 146/17 fuese rechazado por ambas Cámaras Legislativas según se detalla más arriba, o por cualquier motivo se deje sin efecto o no se reconozca como válido, dicha circunstancia podría afectar la validez de la actualización de las Obligaciones Negociables que se encuentren denominadas en diversas unidades de medida.

CAPÍTULO V

DATOS SOBRE GERENTES, GERENCIA DE PRIMERA LÍNEA, MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN, ASESORES Y AUDITORES

Este capítulo es un resumen de la composición de la gerencia, el órgano de fiscalización, los asesores y auditores de la Compañía.

1. Gerentes titulares y suplentes

La gerencia de la Compañía actualmente está compuesta por 4 (cuatro) miembros titulares y tiene a su cargo la administración de sus negocios. Los socios presentes en las reuniones de socios o bien en la forma dispuesta en el Artículo 159, primera parte, párrafo segundo de la Ley 19.550, conforme fuera modificada posteriormente (la “Ley General de Sociedades”) pueden fijar el número de gerentes titulares, entre un mínimo de 1 (un) y un máximo de 5 (cinco). También pueden designar un número igual o inferior de gerentes suplentes. Cada gerente es elegido por la mayoría de los socios, por un plazo indeterminado o hasta la designación del sucesor.

En virtud de la Ley General de Sociedades, los gerentes están obligados a cumplir sus funciones con la lealtad y diligencia propias de un buen hombre de negocios. Los gerentes son solidariamente responsables ante la Compañía, sus socios y los terceros por el indebido cumplimiento de sus funciones, por infringir la ley, los estatutos o reglamentos de la Compañía, si hubiere, y por los daños y perjuicios ocasionados por fraude, abuso de autoridad o culpa grave. Las siguientes normas se consideran dentro del deber de lealtad de un gerente: (i) la prohibición de utilizar los activos de la Compañía como así también información confidencial para fines privados; (ii) la prohibición de obtener ventaja o permitir que otra persona la obtenga, ya sea por acción u omisión, de las oportunidades comerciales de la Compañía; (iii) la obligación de ejercer las facultades de la gerencia únicamente para los fines pretendidos por la ley, los estatutos de la Compañía o una resolución de los socios o de la gerencia; y (iv) la obligación de adoptar cuidados extremos de manera que la gerencia, directa o indirectamente, no actúe contra los intereses de la Compañía. Todo gerente deberá informar a la gerencia y a la comisión fiscalizadora de la Compañía sobre cualquier conflicto de intereses que pudiera tener en una operación propuesta, y abstenerse de votar al respecto.

Conforme a la Ley General de Sociedades, la gerencia tiene a su cargo la administración de la Compañía y toma todas las decisiones relacionadas con ese fin, así como aquellas decisiones expresamente establecidas en la Ley General de Sociedades, en los estatutos de la Compañía y otras regulaciones aplicables. De este modo, la gerencia es la responsable de ejecutar las decisiones aprobadas por los socios y del desarrollo de las tareas especialmente delegadas por los socios.

A la fecha de este Prospecto, los miembros de la gerencia de la Compañía elegidos por los socios son los siguientes:

<u>Nombre</u>	<u>Fecha de nacimiento</u>	<u>Cargo</u>	<u>Vencimiento del mandato</u>
Eduardo Bastitta Harriet	04/02/1981	Gerente Representante	N/A
Ramiro Molina	14/03/1978	Gerente Titular	N/A
Tomás M. Fiorito	15/03/1972	Gerente Titular	N/A
Carlos Palazón	27/11/1970	Gerente Titular	N/A

El mandato de los actuales miembros de la Gerencia de la Compañía se extenderá automáticamente hasta la fecha de la reunión de socios convocada para designar nuevas autoridades de la Compañía.

A continuación, se incluye una breve descripción de los antecedentes relevantes y la experiencia de cada miembro de la gerencia de la Compañía:

Eduardo Bastitta Harriet. Nacido el 4 de febrero de 1981, DNI 28.694.065, CUIT N° 20-28694065-0 y con domicilio especial en Basavilbaso 1350, piso 7, Of. 709 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Eduardo Bastitta Harriet egresó de la Universidad Torcuato Di Tella como Licenciado en Administración de Empresas. Participo como experto de la infraestructura logística en numerosos seminarios en toda América Latina y ha escrito artículos en las principales publicaciones de la región. Previo a tomar su posición en la compañía se desempeñó como director de TJ S.C.A., una empresa argentina de agronegocios. El Sr. Eduardo Bastitta Harriet actualmente es gerente representante y CEO (*chief executive officer*) de la Compañía.

Ramiro Molina. Nacido el 14 de marzo de 1978, DNI 26.282.409, CUIT N° 20-26282409-9 y con domicilio especial en Basavilbaso 1350, piso 7, Of. 709 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Ramiro Molina egresó de la Universidad de Buenos Aires como Licenciado en Economía. Cuenta con un Executive MBA (*Executive Master in Business Administration*) de IAE Business School (Universidad Austral) y un Posgrado de Especialización en Finanzas de la Universidad de San Andrés. Previo a formar parte de la Compañía el Sr. Ramiro Molina se ha desempeñado en cargos estratégicos en el área de Finanzas y Consultoría para diferentes empresas como Ultrapetrol y Booz Allen Hamilton. Actualmente es gerente titular y CFO (*chief financial officer*) de la Compañía.

Tomás M. Fiorito. Nacido el 15 de marzo de 1972, DNI N° 22.675.292, CUIT N° 20-22675292-8 y con domicilio especial en la calle Marcelo T. De Alvear 684, piso 6 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Tomás M. Fiorito es abogado egresado de la Universidad Católica Argentina y Magíster en Derecho (LLM) por la Universidad de Harvard. El Sr. Tomás M. Fiorito es gerente titular de la Compañía como de las sociedades Plaza Logística Tortugas S.R.L., PL Ciudad S.R.L., PL Tigre S.R.L., FMDC Legal S.R.L., BtoB Legal S.R.L., y Pensando Futuro S.R.L. A su vez, Tomás M. Fiorito se desempeña como presidente de Boart Longyear Argentina S.A., de Patagonia Drill Mining Services S.A., de PKS Investments S.A., como Director Suplente en Speyside Corporate Relations S.A., como síndico en GR Generación Energética Argentina S.A. y se desempeña como Consejero Titular en la Fundación Varkey Argentina.

Carlos Palazón. Nacido el 27 de noviembre de 1970, DNI N° 21.980.024, CUIT N° 20-21980024-0 y con domicilio especial en la calle Suipacha 1111, piso 18, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Carlos Palazón es licenciado en Economía, egresado de la Universidad Católica Argentina, y se desempeña actualmente como gerente titular de la Compañía, y de las sociedades Plaza Logística Tortugas S.R.L., PL Ciudad S.R.L., y PL Tigre S.R.L. Asimismo se desempeña como director titular de MyC Energía S.A., Enersud Energy S.A., IWS Energy Service S.A., Genneia Desarrollos S.A., International New Energies S.A., Patagonia Wind Energy S.A., Nor Aldyl San Lorenzo S.A., Nor Aldyl Bragado S.A., Genneia Vientos Argentinos S.A., Genneia Vientos Sudamericanos S.A., Genneia Vientos del Sur S.A., Genneia Vientos del Sudoeste S.A. e Ingentis II Esquel S.A. El Sr. Palazón es socio en LP Advisors y asesor en PointState Argentum. Fue socio fundador de CIMA Investments. Asimismo, se desempeña como director de TGLT S.A.

No existen conflictos de interés entre las funciones en la Compañía de cualquiera de los miembros de la gerencia y sus intereses privados y/u otras funciones.

a. Contratos de Trabajo con Gerentes

Los Sres. Eduardo Bastitta Harriet y Ramiro Molina son empleados de la Compañía y de Plaza Logística Tortugas S.R.L. en virtud de la Ley de Contratos de Trabajo N° 20.744. La Ley 20.744 rige determinadas condiciones de las relaciones laborales, incluyendo la remuneración, protección de salarios, horas de trabajo, vacaciones, licencias pagas, protección por maternidad, requisitos de edad mínima y revocación del contrato. Asimismo, el Sr. Ramiro Molina ha celebrado con la Compañía un contrato de trabajo en virtud de la oferta de trabajo de fecha 18 de noviembre de 2014. Los demás gerentes de la Compañía no son empleados de la Compañía ni de ninguna sociedad vinculada a ésta.

b. Independencia de los Gerentes

De conformidad con lo previsto por el artículo 11, Sección III, Capítulo III, Título II de las Normas de la CNV, informamos que los Sres. Eduardo Bastitta Harriet, Ramiro Molina, Tomás M. Fiorito son gerentes no independientes.

c. Acuerdos o entendimientos

La elección de los miembros del órgano de administración de la Compañía y de las sociedades controlantes de ella se encuentra regulada en el acuerdo entre los socios de Plaza Logística Argentina LLC, sociedad controlante indirecta de la Compañía.

En virtud de dicho acuerdo, la mayoría de los miembros del órgano de administración de Plaza Logística Argentina LLC y sus subsidiarias, entre las cuales se cuenta la Compañía son elegidos por Plaza Logística LLC, en tanto socio titular de la mayoría del capital social de Plaza Logística Argentina LLC. Sin perjuicio de lo cual el referido acuerdo otorga a Fort Pitt Ireland, Ltd el derecho de designar a al menos dos de los cinco miembros del órgano de administración de Plaza Logística Argentina LLC en tanto y en cuanto Fort Pit Ireland Ltd. mantenga una participación en su capital de al menos 20%. En caso en que dicha participación fuera menor al 20% pero

mayor al 10% ella podrá designar a al menos un miembro del órgano de administración de Plaza Logística Argentina LLC.

En relación con las subsidiarias de Plaza Logística Argentina LLC, el acuerdo entre los socios dispone que ellas Fort Pitt podrá nominar a al menos uno de sus miembros y a uno de los miembros de los órganos de fiscalización colegiados.

2. Órgano de fiscalización

a. Comisión Fiscalizadora

Los miembros de la comisión fiscalizadora son designados por la reunión de socios de la Compañía, y su mandato es de tres ejercicios. La comisión fiscalizadora está integrada por tres miembros titulares y un miembro suplente.

La principal responsabilidad de la comisión fiscalizadora es el control de legalidad de la gerencia en lo que respecta a la Ley General de Sociedades, los estatutos de la Compañía, y las resoluciones de la Gerencia y de la reunión de socios. Asimismo, los miembros de la Comisión Fiscalizadora deberán: (i) asistir a las reuniones de socios y las reuniones de gerencia; (ii) convocar a reuniones de socios cuando se considere necesario, o cuando no fueran convocadas por la Gerencia y fuera requerida; e (iii) investigar quejas presentadas por escrito por los socios. Al realizar estas funciones, la Comisión Fiscalizadora no controla las operaciones de la Compañía ni evalúa los méritos de las decisiones adoptadas por la gerencia.

A la fecha de este Prospecto, los miembros de la Comisión Fiscalizadora de la Compañía elegidos por los socios en reunión de socios celebrada el 16 de junio de 2016, son los siguientes:

<u>Nombre</u>	<u>Fecha de nacimiento</u>	<u>Cargo</u>	<u>Vencimiento del mandato</u>
Pablo Murray	14/11/1975	Síndico Titular	31/12/2018
Ezequiel María Díaz Cordero	23/12/1973	Síndico Titular	31/12/2018
Diego María Serrano Redonnet	18/09/1966	Síndico Titular	31/12/2018
Juan Gabriel Scigliano	09/04/1955	Síndico Suplente	31/12/2018

A continuación, se incluye una breve descripción de los antecedentes y la experiencia de los miembros de la comisión fiscalizadora de la Compañía:

Pablo Murray. Nacido el 14 de noviembre de 1975, DNI N° 25.020.665, CUIT N° 20-25020665-9 y con domicilio en Marcelo T. De Alvear 684, piso 6 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Pablo Murray es abogado por la Universidad Católica Argentina y Magíster en Derecho (LLM) por la Universidad de Texas. El Sr. Murray es síndico titular de la Compañía y de Plaza Logística Tortugas S.R.L., PL Ciudad S.R.L., y PL Tigre S.R.L. También se desempeña como miembro de la gerencia de FMDC Legal S.R.L., BtoB Legal S.R.L., Pensando Futuro S.R.L., y director de Inversor Global S.A. Asimismo, el Sr. Murray ha sido designado liquidador de Lloyds TSB Bank plc, Representación Permanente en Argentina.

Ezequiel María Díaz Cordero. Nacido el 23 de diciembre de 1973. DNI N° 23.781.884, CUIT N° 20-23781884-9 y con domicilio en la calle Marcelo T. De Alvear 684, piso 6 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Díaz Cordero es abogado por la Universidad Católica Argentina. El Sr. Díaz Cordero es síndico titular de la Compañía y de Plaza Logística Tortugas S.R.L., PL Ciudad S.R.L., y PL Tigre S.R.L. También se desempeña como gerente de FMDC Legal S.R.L. y Secretario de La Merced Vida Asociación Civil.

Diego María Serrano Redonnet. Nacido el 18 de septiembre de 1966, DNI N° 18.000.376, CUIT N° 20-18000376-3 y con domicilio especial en Suipacha 1111, piso 18, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Diego M. Serrano Redonnet es abogado egresado de la Universidad Católica Argentina y Magíster en Derecho (LLM) por la Universidad de Harvard. El Sr. Serrano Redonnet es síndico titular de la Compañía y de Plaza Logística Tortugas S.R.L., PL Ciudad S.R.L., y PL Tigre S.R.L.

b. Independencia de los miembros de la Comisión Fiscalizadora

De conformidad con lo previsto por el artículo 12, Sección III, Capítulo III, Título II de las Normas de la CNV y la Resolución Técnica N° 15 y N° 34 de la F.A.C.P.C.E. todos los miembros de la Comisión Fiscalizadora de la Compañía cumplen con la condición de independencia.

3. Remuneraciones

La Ley General de Sociedades establece que, si la remuneración de los miembros de la gerencia no está establecida en los estatutos de la sociedad, ésta debe ser fijada por los socios. El monto máximo de remuneración total de los miembros de la gerencia, incluyendo la remuneración por actividades técnicas o administrativas de carácter permanente, no puede exceder el 25% de las utilidades de la Compañía. Sin embargo, no puede superar 5% del resultado neto del ejercicio si no se pagan dividendos a los socios. En caso de pagarse dividendos, los pagos a los gerentes se incrementarán proporcionalmente hasta el límite del 25%.

Cuando uno o más gerentes desempeñan tareas especiales o realizan tareas técnicas o administrativas y no existan utilidades para distribuir, o estas sean insuficientes, la reunión de socios puede aprobar una remuneración en exceso de los límites antes mencionados.

4. Asesores

Nuestro principal asesor legal externo es el Estudio Fiorito, Murray & Díaz Cordero Abogados con domicilio en la calle Marcelo T de Alvear 684, Piso 6 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien ha asesorado a la Compañía en el marco del Programa.

5. Auditores

Nuestros Estados Financieros Auditados por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 han sido auditados por Pistrelli, Henry Martin y Asociados SRL, Buenos Aires, Argentina, firma miembro de Ernst & Young Global Limited, un estudio de contadores públicos matriculados independientes. Según se indica en sus informes, están matriculados en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Tomo 1, Folio 13, con domicilio en 25 de mayo 487 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. Al 31 de diciembre de 2016 y en la actualidad, el socio de Pistrelli, Henry Martin y Asociados SRL miembro de Ernst & Young Global Limited a cargo de la auditoría de los Estados Financieros de la Sociedad es el Contador Leonel G. Tremonti, quien se encuentra matriculado en el CPCECABA bajo el T° 315– F°173.

A continuación, se detalla el nombre, apellido y domicilio de los auditores de la Compañía durante los tres (3) ejercicios anteriores a la fecha del presente:

Fecha	Auditor	DNI	CUIT	Matrícula	Domicilio
31/12/2016	Leonel Germán Tremonti	24.036.555	20-24036555-4	CPCECAB A -T°315 F°173	25 de Mayo 487, Buenos Aires
31/12/2015	Leonel Germán Tremonti	24.036.555	20-24036555-4	CPCECAB A -T°315 F°173	25 de Mayo 487, Buenos Aires
31/12/2014	Ignacio Alberto Pío Hecquet	21.538.355	20-21538355-6	CPCECAB A -T°279 F°222	25 de Mayo 487, Buenos Aires

CAPÍTULO VI

DATOS ESTADÍSTICOS Y PROGRAMA PREVISTO PARA LA OFERTA

Este resumen detalla información importante sobre este Programa. Se recomienda leer este Prospecto en su totalidad. Se recomienda también revisar el Suplemento de Precio correspondiente para obtener mayor información sobre la Clase de Obligaciones Negociables en particular que esté considerando comprar.

Emisora	Plaza Logística SRL, sociedad de responsabilidad limitada constituida de conformidad con las leyes de Argentina.
Programa	Programa Global para la emisión de Obligaciones Negociables Simples.
Monto del Programa	El monto máximo en circulación es de hasta U\$S 130.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento treinta millones) (o su equivalente en otras monedas). Sujeto a la previa aprobación de la CNV, y sin el consentimiento de los tenedores de Obligaciones Negociables, la Emisora podrá modificar en cualquier momento el monto del Programa para aumentar el monto de capital total de Obligaciones Negociables que pueden ser emitidas en el marco del mismo.
Tipo y clase de Obligaciones Negociables	Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa serán Obligaciones Negociables Simples con garantía común, especial y/o flotante, y/u otra garantía (incluyendo, sin limitación garantía de terceros), subordinadas o no, según se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente.
Plazo del Programa	El plazo de duración del Programa, dentro del cual podrán emitirse las Obligaciones Negociables, será de 5 años contados desde la fecha de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV, que se indica en la portada de este Prospecto, y cualquier prórroga autorizada por ésta, o el plazo máximo que pueda ser fijado por las futuras regulaciones que resulten aplicables.
Precio de emisión	El precio de emisión de las Obligaciones Negociables se detallará en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, las Obligaciones Negociables podrán emitirse a la par, o bajo o sobre la par, es decir con descuento de emisión o con prima.
Denominación y Moneda	<p>Las Obligaciones Negociables podrán estar denominadas en (i) Pesos o la moneda de curso legal que la reemplace en la Argentina, (ii) dólares estadounidenses o, (iii) o en cualquier otra moneda, o en una o más monedas, según se prevea en el Suplemento de Precio respectivo, sujeto al cumplimiento de todos los requisitos legales y reglamentarios que sean aplicables.</p> <p>Se podrán emitir Obligaciones Negociables denominadas en moneda extranjera pero pagaderas en Pesos al tipo de cambio que se establezca como así también Obligaciones Negociables denominadas en Pesos pero pagaderas en moneda extranjera al tipo de cambio que se establezca.</p> <p>Las Obligaciones Negociables podrán estar denominadas en Unidades de Vivienda actualizables por el Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires, en virtud de la Ley N° 27.271 (“UVI”) o en Unidades de Valor Adquisitivo, actualizables por el Coeficiente de Estabilización de Referencia, en virtud de la Ley N° 25.827 y de conformidad con lo dispuesto por el Decreto de Necesidad y Urgencia N°146/2017 del Poder Ejecutivo Nacional (“UVA”).</p>
Tasa de Interés	Las Obligaciones Negociables podrán devengar interés a tasa fija, a tasa variable, o a una combinación de ella, con o sin incentivo, pagaderos en una o más monedas calculados según índices y/o fórmulas y/o unidades de medida que oportunamente se determinen. Asimismo, los intereses podrán pagarse con Obligaciones Negociables adicionales.

Amortización	<p>El plazo y la forma de amortización dentro del Programa se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, podrán emitirse con plazos de amortización que no sean inferiores al mínimo ni superiores al máximo que autoricen las normas aplicables a cada emisión que se disponga, con capital pagadero en una o más monedas. De conformidad con la legislación vigente, la Sociedad no emitirá en el marco del Programa obligaciones negociables de corto plazo.</p>
Rango	<p>Salvo que se detalle lo contrario en el respectivo Suplemento de Precio, las Obligaciones Negociables simples no convertibles constituirán obligaciones directas e incondicionales de Plaza Logística con garantía común como cualquier otra deuda quirografaria de la Sociedad y en cuanto a la prioridad de pago, estarán en un pie de igualdad sin preferencia entre sí y con respecto a las otras obligaciones presentes y futuras con garantía común sobre su patrimonio y no subordinadas de la Sociedad, excepto en el caso de obligaciones con privilegios derivados de disposiciones de la ley aplicable que no puedan ser omitidos y a excepción de las Obligaciones Negociables que se emitan con garantía especial, fija o flotante (incluyendo, sin limitación, garantía de terceros). En el caso en que las Obligaciones Negociables se encuentren garantizadas, el rango de la garantía se fijará en el Suplemento de Precio correspondiente a la Clase y/o Serie particular.</p> <p>Si así lo especificara el respectivo Suplemento de Precio, la Emisora podrá emitir Obligaciones Negociables subordinadas, que estarán en todo momento en inferior prioridad de pago al de su deuda garantizada y no subordinada según se disponga en los términos de la subordinación (así como de las obligaciones que gocen de preferencia por la legislación aplicable).</p>
Forma de emisión	<p>La forma de emisión de la Obligaciones Negociables dentro del Programa se detallará en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, el mismo se encuentra autorizado para disponer que éstas estén representadas en forma de títulos, en un certificado global o no, al portador o nominativos, endosables o no endosables, o en forma escritural, en la medida que lo autorice la legislación vigente. De conformidad con la legislación vigente en la actualidad, sólo podrían estar representadas en forma de títulos nominativos no endosables o en forma escritural. De tal manera, podrá emitir Obligaciones Negociables representadas en certificados globales o parciales inscriptos o depositados en regímenes de depósito colectivo nacionales o extranjeros, como ser Depository Trust Company (“DTC”), Euroclear, SA/NV (“Euroclear”), Clearstream Banking, Société Anonyme (“Clearstream”) o Caja de Valores S.A. (“Caja de Valores”), entre otros. En el Suplemento de Precio correspondiente se informará la denominación mínima con relación a la clase y/o serie de que se trate.</p>
Rescate	<p>En caso que así se especifique en el Suplemento de Precio correspondiente, la Compañía podrá reservarse el derecho de rescatar y pagar antes del vencimiento la totalidad o cualquier parte de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase y/o Serie, al precio y conforme lo indicado en el Suplemento de Precio correspondiente, asegurándose el trato igualitario a todos los tenedores de una misma Clase y/o Serie.</p> <p>Asimismo, salvo que se disponga algo distinto en el Suplemento de Precio respectivo, los tenedores de las Obligaciones Negociables que en cada caso se emitan dentro del Programa no tendrán derecho a ser reembolsados o exigir el rescate de las Obligaciones Negociables, en caso de que la Emisora sea parte de un proceso de fusión o escisión.</p>
Rescate Optativo por Razones Impositivas	<p> </p> <p>A menos que se especifique lo contrario en el Suplemento de Precio correspondiente, la Compañía podrá rescatar las Obligaciones Negociables de cualquier Clase y/o Serie en su totalidad o en parte en caso de ocurrir ciertos supuestos fiscales en la Argentina, conforme se determine en el Suplemento de Precio correspondiente, y asegurándose el trato igualitario a todos los tenedores de una misma Clase y/o Serie.</p>

Restricciones a la Transferencia	<p>La Compañía no ha registrado las Obligaciones Negociables con la SEC en los términos de la Ley de Títulos Valores Estadounidense. Por ende, las Obligaciones Negociables a ser emitidas no podrán ser ofrecidas ni vendidas dentro de los Estados Unidos o a personas estadounidenses, salvo en virtud de una exención de los requisitos de registro de la Ley de Títulos Valores Estadounidense o en operaciones no sujetas a tales requisitos.</p> <p>Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa podrán estar sujetas a restricciones a la transferencia y otras limitaciones que se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente</p>
Calificaciones de riesgo	<p>El Programa no cuenta con calificación de riesgo; sin perjuicio de lo cual, según se determine en el Suplemento de Precio respectivo, en oportunidad de la emisión de cada Clase y/o Serie a emitir bajo el Programa, se podrá o no contar con una o más calificaciones de riesgo.</p>
Destino de los fondos	<p>Los fondos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán ser destinados a uno o más de cualquiera de los destinos contemplados en la Ley de Obligaciones Negociables, correspondiendo a la Gerencia decidir específicamente la asignación que en cada caso se dará al producido, según se establezca en el Suplemento de Precio respectivo. Según requiere el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Compañía empleará el producido neto de la oferta y colocación de cualquier clase de obligaciones negociables emitidas en el marco del Programa para uno o más de los siguientes propósitos: (i) inversiones en activos tangibles ubicados en Argentina, (ii) capital de trabajo a utilizar en la Argentina, (iii) refinanciar deuda, sea al vencimiento original o antes de su vencimiento, y (iv) financiar aportes de capital a sociedades controladas o vinculadas que utilizarán dichos aportes exclusivamente a los fines indicados en los anteriores puntos (i), (ii) o (iii). La Compañía determinará el destino específico de los fondos de la oferta y colocación de cada Clase de Obligaciones Negociables, y lo indicará en el Suplemento de Precio correspondiente.</p>
Fiduciarios y/o Organizadores y/o Agentes Colocadores y /u otros Agentes	<p>Las Obligaciones Negociables podrán ser emitidas en el marco de contratos de fideicomiso, en los términos del Art. 13 de la Ley de Obligaciones Negociables, y/o de contratos de agencia fiscal que oportunamente la Emisora celebre con entidades que actúen como fiduciarios y/o agentes fiscales, lo cual será especificado en los Suplementos correspondientes. Asimismo, la Compañía podrá ofrecer y vender las Obligaciones Negociables periódicamente en forma directa o a través de uno o más colocadores que se designen oportunamente para cada Clase y/o Serie en el Suplemento de Precio aplicable.</p>
Listado y Negociación	<p>Las Obligaciones Negociables deberán ser listadas o negociadas en uno o varios mercados del país y/o en mercados de valores del exterior. Sin embargo, la Compañía no puede asegurar que las solicitudes correspondientes sean aceptadas. La Compañía determinará en el Suplemento de Precio aplicable a cada una de las Clases y/o Series en qué mercado serán listadas o se negociarán las Obligaciones Negociables.</p>
Ley y jurisdicción aplicables	<p>Las cuestiones vinculadas con la capacidad de la Sociedad para crear el Programa y emitir las Obligaciones Negociables y para ofrecer y entregar las Obligaciones Negociables en la Argentina así como los requisitos para que las Obligaciones Negociables califiquen como tales se regirán y se interpretarán de acuerdo con la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley General de Sociedades y demás disposiciones y reglamentaciones en Argentina que sean de aplicación en la materia. Todas las restantes cuestiones vinculadas a las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán o no someterse a las disposiciones de la legislación extranjera que fueren de aplicación en la materia, como así también con relación a aquellas podrá o no establecerse la prórroga de jurisdicción.</p> <p>En caso de conflicto estarán sujetas a la jurisdicción del tribunal arbitral permanente del mercado donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables, de conformidad con las disposiciones del artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales,</p>

salvo en éste último aspecto que en el Suplemento de Precio correspondiente se establezca la competencia de otro tribunal, y dejando a salvo la posibilidad de los tenedores de acudir a los tribunales ordinarios con competencia comercial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Acción Ejecutiva

Las Obligaciones Negociables serán emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables y constituirán “obligaciones negociables” conforme con las disposiciones de la misma y gozarán de los derechos allí establecidos. En particular, conforme con el artículo 29 de dicha ley, en el supuesto de incumplimiento por parte de la Sociedad en el pago de cualquier monto adeudado en virtud de las Obligaciones Negociables, los tenedores de las mismas podrán iniciar acciones ejecutivas ante tribunales competentes de la Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados por la Sociedad.

Sea que las Obligaciones Negociables fueren emitidas en forma escritural o se encuentren representadas en certificados globales, según el caso, el Agente de Registro y Pago podrá expedir comprobantes o certificados de tenencia a favor de los titulares registrales en cuestión a solicitud de éstos y éstos podrán iniciar con tales comprobantes o certificados las acciones ejecutivas mencionadas.

**Retenciones fiscales;
Montos adicionales**

La Compañía podrá realizar o no, según se detalle en el Suplemento de Precio correspondiente, los pagos respecto de las Obligaciones Negociables sin retención o deducción de todo o parte de los impuestos u otras cargas públicas fijadas por cualquier jurisdicción aplicable. En caso que corresponda practicar tales retenciones o deducciones en virtud de impuestos fijados por Argentina o cualquier subdivisión política o autoridad fiscal de Argentina o cualquier otra jurisdicción identificada en el Suplemento de Precio correspondiente, la Compañía, sujeto a las excepciones que se establezcan en el Suplemento de Precio, pagará los montos adicionales necesarios para que los tenedores reciban el mismo monto que habrían recibido respecto de pagos de las obligaciones negociables de no haberse practicado tales retenciones o deducciones.

Factores de Riesgo

Véase “Factores de Riesgo” en este Prospecto y el Suplemento de Precio aplicable, para obtener una descripción de los principales riesgos que implica realizar una inversión en las Obligaciones Negociables.

**Supuestos de
Incumplimiento**

Los supuestos de incumplimiento relativos a las Obligaciones Negociables que se emitan en el marco del Programa, en caso de existir, se especificarán en los Suplementos de Precio correspondiente.

Compromisos

La Emisora podrá asumir compromisos en relación a cada Clase y/o Serie de las Obligaciones Negociables, los cuales se especificarán en el Suplemento de Precio correspondiente a dicha Clase y/o Serie.

Asambleas de tenedores

En cualquier momento podrán convocarse y celebrarse asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables para tratar y decidir sobre cualquier cuestión que compete a la asamblea de tenedores de las mismas. Tales asambleas se llevarán a cabo conforme con lo dispuesto por la Ley de Obligaciones Negociables, las normas aplicables de la CNV y las demás disposiciones legales vigentes resultando también de aplicación los arts. 354 y 355 de la Ley General de Sociedades en función de la aplicación del art. 14 de la Ley de Obligaciones Negociables. La asamblea será presidida por el representante de los obligacionistas y, a falta de éste, por un representante de la autoridad de control o por quien designe el juez. La convocatoria, el quórum, las mayorías y los demás aspectos de dichas asambleas se regirán por tales disposiciones legales. En caso de que una Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables fuera admitida para su listado y/o negociación en algún mercado de valores, las asambleas de tenedores y las convocatorias pertinentes también cumplirán con las normas aplicables bajo aquel mercado de valores.

Las modificaciones y reformas a las Obligaciones Negociables de una Serie no podrán llevarse adelante sin el consentimiento unánime de los tenedores de la totalidad de las Obligaciones Negociables de una Serie en aquellos caso introducir

un cambio “esencial” a los términos de las Obligaciones Negociables de tales Series. A efectos del presente, se entiende por cambio “esencial”, a título ejemplificativo, a (i) todo cambio en el vencimiento del capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de una Serie; (ii) una reducción en el capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de una Serie o un cambio en la obligación de la Compañía de pagar Montos Adicionales respecto de ellos; (iii) un cambio en el lugar o moneda de pago del capital o de los intereses (incluyendo los Montos Adicionales) sobre las Obligaciones Negociables de una Serie; (iv) un cambio que afecte el derecho de entablar una acción para la exigibilidad de cualquier pago de capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de una Serie en la fecha o luego de la fecha del vencimiento; o (v) una reducción en los citados porcentajes de monto de capital de las Obligaciones Negociables de una Serie necesarios para modificar o reformar las Obligaciones Negociables de una Serie, o para renunciar al cumplimiento futuro con o incumplimiento pasado por la Compañía o una reducción en los requisitos de quórum o los porcentajes de votos requeridos para la adopción de cualquier resolución en una asamblea de tenedores de una Serie de Obligaciones Negociables.

Modificación de los términos y condiciones

Sujeto a lo dispuesto en la normativa aplicable, la Compañía puede, sin necesidad del consentimiento de ningún tenedor, modificar y reformar los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase o Serie para uno o más de los siguientes fines, u otros que se establezcan en el respectivo Suplemento de Precio:

- i. Agregar compromisos, condiciones, disposiciones, obligaciones o restricciones en beneficio de los tenedores de las Obligaciones Negociables;
- ii. Agregar Supuestos de Incumplimiento en beneficio de tenedores de las Obligaciones Negociables;
- iii. Designar un sucesor del agente de registro, co-agente de registro o del agente de pago;
- iv. Subsanan cualquier ambigüedad, defecto o inconsistencia en las Obligaciones Negociables;
- v. Renunciar a cualquier derecho o facultad que le fuera conferido a la Compañía;
- vi. Acreditar la sucesión de la Compañía por otra persona y la asunción por parte de dicho sucesor de los compromisos y obligaciones de la Compañía en las Obligaciones Negociables en virtud de cualquier fusión propiamente dicha, por absorción o venta de activos;
- vii. Cumplir cualquier requisito de la CNV;
- viii. Realizar cualquier modificación que sea de naturaleza menor o técnica o para corregir o complementar alguna disposición ambigua, incompatible o defectuosa incluida en las Obligaciones Negociables o los contratos de emisión;
- ix. Garantizar las Obligaciones Negociables de cualquier clase de acuerdo con sus requisitos o de otra forma; e
- x. Introducir cualquier cambio (incluyendo, sin limitación, aquellos que resulten necesarios o convenientes como consecuencia de la Fusión) u otorgar alguna dispensa o autorización de cualquier incumplimiento o incumplimiento propuesto de cualquiera de los términos y condiciones de dichas Obligaciones Negociables que, en opinión de buena fe de la Gerencia de la Compañía, no afecte de modo sustancial y adverso el derecho de ningún tenedor de las Obligaciones Negociables.

Sin perjuicio de lo anterior, y de manera previa a su realización, la Compañía presentará dichas modificaciones a la CNV para su correspondiente análisis.

Colocación de las Obligaciones Negociables

Las Obligaciones Negociables a ser emitidas en el marco de este Programa serán ofrecidas al público de acuerdo con la Ley de Mercado de Capitales, el Decreto N° 1023/13, las Normas de la CNV y la Ley de Obligaciones Negociables, según fueran modificadas y complementadas. Conforme se determine en el Suplemento de Precio de cada Clase y/o Serie en particular, las Obligaciones Negociables podrán ser ofrecidas fuera de la Argentina, lo cual será realizado únicamente de acuerdo con las leyes de las jurisdicciones aplicables y, cuando corresponda, valiéndose de

exenciones a la oferta pública que establezcan las leyes de tales jurisdicciones.

Los Suplementos de Precio correspondientes detallarán el plan de distribución y los esfuerzos de colocación que se realizarán en virtud de la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV.

CAPÍTULO VII

INFORMACIÓN CLAVE SOBRE LA EMISORA

Los siguientes cuadros presentan información contable consolidada resumida de la Compañía a las fechas y para los períodos indicados. La información al y para los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 proviene y debe leerse junto con los Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados de la Compañía incluidos en este Prospecto. La información al y para los períodos de nueve meses finalizados al 30 de septiembre de 2017 y 2016 proviene y debe leerse junto con los Estados Financieros Consolidados Condensados no auditados de Períodos Intermedios de la Compañía incluidos en este Prospecto. A la fecha del presente y desde el 30 de septiembre de 2017, no ha habido cambios sustanciales en la situación patrimonial, económica y financiera de la Compañía.

La Compañía confecciona sus estados financieros en Pesos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el IASB, tal como fuera aprobado por la Resolución Técnica N° 26 emitida por la FACPCE y sus modificaciones y las Normas de la CNV.

Los Estados Financieros y la otra información contable de la Compañía incluida en este Prospecto están denominados en Pesos. Salvo indicación en contrario, la Compañía ha convertido los montos en Dólares Estadounidenses informados en este Prospecto al tipo de cambio de Ps. 17,31 por U\$S 1,00, que representa el tipo de cambio vendedor publicado por el Banco de la Nación Argentina, expresado en Pesos por Dólar Estadounidense (divisas) al 30 de septiembre de 2017.

Si se desea información adicional sobre los datos financieros expuestos en este Prospecto, véase “Presentación de Información Financiera.”

Información del Estado Consolidados del resultado Integral	12 meses			9 meses		
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 30-09-2016	al 30-09-2017	al 30-09-2017
	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (No auditado)	En Ps. (No auditado)	En U\$S (No auditado)
Ingresos por alquileres	66.318.724	98.531.604	174.777.681	127.205.758	155.743.650	8.997.322
Ingresos por servicios	20.077.206	26.432.057	46.430.037	33.857.398	42.876.811	2.476.997
Costos de servicios	(19.987.978)	(28.501.722)	(43.303.255)	(32.415.924)	(46.648.246)	(2.694.873)
Ganancia bruta	66.407.952	96.461.939	177.904.463	128.647.232	151.972.215	8.779.446
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terminadas	175.435.067	418.816.129	428.368.322	247.592.335	312.112.893	18.030.785
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	22.474.730	44.280.926	3.000.100	2.694.400	34.751.375	2.007.590
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terreno para futuros desarrollos	65.145.880	166.990.467	120.169.700	71.262.200	61.934.000	3.577.932
Ganancia neta de propiedades de inversión	263.055.677	630.087.522	551.538.122	321.548.935	408.798.268	23.616.307
Otros ingresos operativos	1.214.054	5.169.841	10.329.956	9.790.101	3.551.927	205.195
Gastos de comercialización	(6.755.529)	(8.422.944)	(16.235.329)	(11.364.897)	(13.764.092)	(795.153)
Gastos de administración	(8.718.968)	(17.711.925)	(30.910.647)	(17.236.528)	(26.314.940)	(1.520.216)
Otros gastos operativos	(3.461.263)	(3.636.146)	(7.063.638)	(5.939.141)	(4.532.329)	(261.833)
Ganancia operativa	311.741.923	701.948.287	685.562.927	425.445.702	519.711.049	30.023.746
Ingresos financieros	2.487.096	2.522.146	3.777.451	3.741.609	66.067.535	3.816.726
Costos financieros	(46.654.050)	(81.385.185)	(86.216.472)	(63.285.402)	(67.392.826)	(3.893.289)

Información del Estado Consolidados del resultado Integral	12 meses			9 meses		
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 30-09-2016	al 30-09-2017	al 30-09-2017
	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (No auditado)	En Ps. (No auditado)	En U\$S (No auditado)
Ganancia antes del impuesto a las ganancias	267.574.969	623.085.248	603.123.906	365.901.909	518.385.758	29.947.183
Impuesto a las ganancias del ejercicio	(95.301.210)	(217.680.052)	(211.262.623)	(128.222.663)	(182.994.368)	(10.571.598)
Ganancia neta del ejercicio	172.273.759	405.405.196	391.861.283	237.679.246	335.391.390	19.375.585
Resultado por derivados	-	2.063.771	(2.063.771)	(2.063.771)	-	-
Efecto impositivo por derivados	-	(722.320)	722.320	722.320	-	-
Otro resultado integral neto que se reclasificará a resultados en ejercicios posteriores	-	1.341.451	(1.341.451)	(1.341.451)	-	-
Resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	172.273.759	406.746.647	390.519.832	236.337.795	335.391.390	19.375.585
Ganancia neta atribuible a:						
Propietarios de la Sociedad	159.404.470	385.097.790	359.396.288	221.866.468	313.600.556	18.116.727
Participación minoritaria	12.869.289	20.307.406	32.464.995	15.812.778	21.790.834	1.258.858
	172.273.759	405.405.196	391.861.283	237.679.246	335.391.390	19.375.585
Otro resultado integral atribuible a:						
Propietarios de la Sociedad	-	-	-	(1.341.451)	-	-
Participación minoritaria	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	(1.341.451)	-	-
Resultado integral neto atribuible a:						
Propietarios de la Sociedad	159.404.470	386.439.241	358.054.837	220.525.017	313.600.556	18.116.727
Participación minoritaria	12.869.289	20.307.406	32.464.995	15.812.778	21.790.834	1.258.858
	172.273.759	406.746.647	390.519.832	236.337.795	335.391.390	19.375.585

Información de los estados consolidados de situación financiera y cambios en el patrimonio	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016	30-09-2017	30-09-2017
	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (No auditado)	En U\$S. (No auditado)
	Activo				
Activo No Corriente					
Propiedades de inversión - terminadas	683.601.390	1.409.619.457	1.875.852.000	2.192.938.349	126.686.213
Propiedades de inversión - en construcción	125.454.942		260.838.090	571.215.149	32.999.142
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	238.318.200	421.585.200	344.222.000	406.156.000	23.463.663
Propiedades, planta y equipo	892.902	2.249.215	3.166.193	4.194.798	242.334
Depósitos en garantía	24.220.679	21.355.690	26.059.223	52.132.127	3.011.677
Créditos fiscales	11.933.194	24.981.975	23.400.613	19.568.404	1.130.468
Gastos diferidos y otros activos	468.842	1.481.569	5.219.667	4.373.058	252.632

Información de los estados consolidados de situación financiera y cambios en el patrimonio	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016	30-09-2017	30-09-2017
	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (No auditado)	En U\$S. (No auditado)
	Total Activo No Corriente	1.084.890.149	1.881.273.106	2.538.757.786	3.250.577.885
Activo Corriente					
Créditos fiscales	2.906.948	6.323.208	3.569.191	14.172.671	818.756
Otros créditos	15.118.737	13.445.533	272.799	426.746	24.653
Gastos diferidos y otros activos	354.855	824.494	3.694.952	4.330.945	250.199
Créditos por venta	7.975.447	10.803.994	19.488.151	18.370.720	1.061.278
Inversiones transitorias	-	15.789.111	24.136.966	83.986.651	4.851.915
Efectivo	2.263.375	21.311.114	68.157.278	221.430.137	12.792.036
Total Activo Corriente	28.619.362	68.497.454	119.319.337	342.717.870	19.798.837
Total Activo	1.113.509.511	1.949.770.560	2.658.077.123	3.593.295.755	207.584.966
Patrimonio Neto y Pasivo					
Patrimonio Neto					
Capital	209.499.807	212.685.966	296.550.002	459.260.430	26.531.510
Reserva de Derivados	-	1.341.451	-	-	-
Resultados no asignados	402.293.087	804.522.808	1.165.446.154	1.476.253.151	85.283.255
Patrimonio Neto atribuible a los propietarios	611.792.894	1.018.550.225	1.461.996.156	1.935.513.581	111.814.765
Participación minoritaria	71.255.247	74.430.722	135.721.421	182.873.369	10.564.608
Total Patrimonio Neto	683.048.141	1.092.980.947	1.597.717.577	2.118.386.950	122.379.373
Pasivo No Corriente					
Préstamos bancarios	112.186.486	285.163.016	229.591.525	393.153.562	22.712.511
Depósitos y anticipos de clientes	13.793.902	28.530.208	25.780.402	37.869.128	2.187.702
Renta diferida	4.656.943	-	-	-	-
Cargas fiscales	141.127	97.444	64.158	36.648	2.117
Remuneraciones y cargas sociales	-	2.702.012	8.408.262	13.340.027	770.655
Pasivo por impuesto diferido	251.312.170	469.714.542	672.655.050	819.386.248	47.336.005
Total Pasivo No Corriente	382.090.628	786.207.222	936.499.397	1.263.785.613	73.008.990
Pasivo Corriente					
Préstamos bancarios	32.025.400	47.457.932	96.924.391	109.230.130	6.310.233
Depósitos y anticipos de clientes	1.526.779	3.354.041	3.625.560	4.015.898	231.999
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	11.856.995	13.822.087	10.187.462	60.634.507	3.502.860
Cargas fiscales	2.052.620	5.026.122	4.870.827	30.623.528	1.769.124
Otros pasivos	112.164	12.085	122.662	42.676	2.465
Remuneraciones y cargas sociales	796.784	910.124	8.129.247	6.576.453	379.922
Total Pasivo Corriente	48.370.742	70.582.391	123.860.149	211.123.192	12.196.603
Total Pasivo	430.461.370	856.789.613	1.060.359.546	1.474.908.805	85.205.593
Total Patrimonio Neto y Pasivo	1.113.509.511	1.949.770.560	2.658.077.123	3.593.295.755	207.584.966

Indicadores	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016	30-09-2017
Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	0,59	0,97	0,96	1,62
Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,59	1,28	1,51	1,44
Inmovilización del Capital (Activo no corriente / Activo Total)	0,97	0,96	0,96	0,90
Rentabilidad (Resultado neto del ejercicio - período / patrimonio neto promedio)	0,25	0,46	0,29	0,18

A los fines del presente Prospecto, EBITDA significa el resultado neto de la Compañía incrementado o disminuido (sin duplicación), según corresponda, por los siguientes conceptos oportunamente deducidos o sumados al calcular el resultado neto:

- (1) Ingresos (gastos) financieros y ganancias (pérdidas) por tenencia de activos y pasivos, incluyendo ganancias (pérdidas) por compra o venta de valores, intereses de morosidad y refinanciación;
- (2) depreciación y amortización;
- (3) el impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta; y
- (4) ganancia por la revaluación de propiedades de inversión².

El siguiente cuadro presenta el EBITDA de la Compañía y lo concilia con los resultados netos conforme a las NIIF para los períodos indicados:

EBITDA	12 meses			9 meses		
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 30-9-2016	al 30-9-2017	al 30-9-2017
	En Ps.	En Ps.	En Ps.	En Ps.	En Ps.	En U\$S
Ganancia neta del ejercicio / período	172.273.759	405.405.196	391.861.283	237.679.246	335.391.390	19.375.585
Ingresos financieros	(2.487.096)	(2.522.146)	(3.777.451)	(3.741.609)	(66.067.535)	(3.816.726)
Costos financieros	46.654.050	81.385.185	86.216.472	63.285.402	67.392.826	3.893.289
Depreciación	165.140	370.228	829.200	597.536	824.695	47.643
Impuesto a las ganancias	95.301.210	217.680.052	211.262.623	128.222.663	182.994.368	10.571.598
Ganancia por revaluación de propiedades de inversión, neto	(263.055.677)	(630.087.522)	(551.538.122)	(321.548.935)	(408.798.268)	(23.616.307)
EBITDA	48.851.386	72.230.993	134.854.005	104.494.303	111.737.476	6.455.082

Capitalización

El siguiente cuadro muestra cierta información financiera consolidada de la Compañía bajo las NIIF al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y al 30 de septiembre de 2017, incluyendo la capitalización y deuda bancaria a corto y largo plazo de la Compañía. El total de la capitalización contempla la suma del total de deuda bancaria (principalmente préstamos) de corto y largo plazo más el patrimonio neto de la Compañía. La deuda incluye, asimismo, el efecto de descuento de cheques y gastos diferidos de los préstamos.

² Incluye "Ganancias por Desarrollo", esto es, la diferencia entre el valor de la propiedad terminada y los costos incurridos durante su construcción. Este margen de rentabilidad se efectiviza al momento de la finalización de la obra y/o en el momento del inicio del período de locación. La Compañía se encuentra desarrollando varios predios que redundarán en obras entregadas entre Marzo de 2018 y mediados de 2019, por lo que se prevé un resultado importante de "Ganancia por Desarrollo" adicional a (i) las rentas obtenidas por los alquileres vigentes, (ii) las ganancias por revalorización de activos derivadas de mejoras en las condiciones del mercado o de compresión de Cap Rates.

Capitalización	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016	30-09-2017	30-09-2017
	En Ps.	En Ps.	En Ps.	En Ps.	En U\$S
Deuda de corto plazo	32.025.400	47.457.932	96.924.391	109.230.130	6.310.233
Deuda de largo plazo	112.186.486	285.163.016	229.591.525	393.153.562	22.712.511
Total deuda de corto y largo plazo	144.211.886	332.620.948	326.515.916	502.383.692	29.022.744
Patrimonio neto	683.048.141	1.092.980.947	1.597.717.577	1.936.580.166	111.876.382
Total capitalización	827.260.027	1.425.601.895	1.924.233.493	2.438.963.858	140.899.126

CAPÍTULO VIII

INFORMACIÓN SOBRE LA EMISORA

1. La Compañía

La Compañía es la principal desarrolladora y proveedora de parques logísticos multicliente triple A en la República Argentina (mercado concentrado principalmente en el Gran Buenos Aires). En términos de metros cuadrados, cuenta con una oferta de aproximadamente 290.000 m² de espacio de almacenamiento (entre metros cuadrados construidos y en construcción), de acuerdo a estimaciones realizadas por la Compañía en base a diferentes fuentes de información de la industria, esto representa un market share de aproximadamente 30% del mercado de naves logísticas AAA del área metropolitana de Buenos Aires. Adicionalmente, posee tierras que podrían contar con construcciones adicionales de la misma índole por un total de 300.000 m², es decir que la Compañía cuenta con un potencial total de casi 600.000 m² rentables³.

La Compañía lleva a cabo sus actividades bajo control del management actual desde el año 2009. Nació con el objetivo de aprovechar el desequilibrio identificado entre la demanda y la oferta para las instalaciones de depósito *premium* que existía (y sigue existiendo hoy en día) en las regiones del Área Metropolitana de Buenos Aires (población ~16 millones)⁴. La Compañía se dedica, principalmente, a adquirir terrenos para luego supervisar el diseño, la planificación y la construcción (y/o la adquisición) de sus parques logísticos, con el objeto de alquilarlos a empresas u operadores logísticos y realizar la administración de estos (*property management*). En la actualidad, la Compañía posee tres parques logísticos desarrollados en la Provincia de Buenos Aires; uno en Pacheco, partido de Tigre (“Predio Pacheco”), otro en el partido de Pilar (“Predio Pilar”), y el tercero en Garín, partido de Escobar (“Predio Tortugas”) y se encuentra desarrollando tres parques logísticos adicionales (en adelante, “Predio Echeverría”, “Predio Tigre” y “Predio Ciudad”⁵). La Compañía se dedica a la compra, venta, permuta, alquiler, arrendamiento y construcción de propiedades inmuebles, inclusive las comprendidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, como así también a toda clase de operaciones inmobiliarias, administración de propiedades inmuebles, y estará habilitada para realizar todo tipo de operaciones financieras (excepto las que requieran autorización previa del BCRA). Asimismo, la Compañía se dedica al alquiler de instalaciones, equipamientos y maquinarias.

La Compañía se encuentra desarrollando 147.000 m² adicionales de naves, a saber: una nave de 35.000 m² (100% en locación hasta Febrero de 2028 por Kimberly Clark) en el Predio Pilar, una nave de 42.000 m² en el Predio Tortugas, y dos naves en el Predio Echeverría, una de aproximadamente 41.000 m² (100% en locación hasta Mayo de 2022 por Bridgestone Argentina) y otra de 29.000 m². Asimismo, tiene previsto, en el marco de su plan de expansión vigente, comenzar obras adicionales en lo que resta del año 2017 y durante el año 2018.

El respeto por el medio ambiente es un pilar fundamental para la Compañía. En este sentido, se han obtenido una serie de certificaciones relacionadas con el cumplimiento de las principales normas de calidad, incluyendo ISO 9001 (Gestión de Calidad), ISO 14001 (Gestión Ambiental) y OHSAS 18001 (Seguridad y Salud Laboral) y LEED⁶ Gold (Predio Tortugas). Además, la Compañía ha contratado a una firma de consultoría para certificar semestralmente que sus instalaciones contra incendio se encuentran en buenas condiciones y en cumplimiento de las regulaciones de la NFPA (National Fire Protection Association)⁷.

Al 30 de septiembre de 2017, la valuación realizada por Cushman & Wakefield de los activos de la Compañía (incluyendo las naves actuales, y la tierra sin construcción a la fecha, pero sin contemplar las obras actualmente en desarrollo mencionadas previamente) asciende a U\$S203,4 millones (valores de mercado), según se puede observar en el siguiente cuadro:

Parque Logístico	Al 30-09-2017
	En millones de U\$S

³ No incluye Predio Ciudad (aproximadamente 7,4 hectareas, y un potencial para construir 42.000 m²).

⁴ Buenos Aires ocupa el puesto #11 y #12 de ciudades en el mundo en términos de población y PBI de acuerdo con el Global Cities Index 2010 publicado por Foreign Policy, A.T. Kearney y el Consejo de Chicago sobre Asuntos Globales.

⁵ Único parque logístico multicliente Triple A dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en proceso de obtención de la concesión de la tierra.

⁶ Leadership in Energy & Environmental Design certificado por United States Green Building Council

⁷ Las normas NFPA no son obligatorias en Argentina. Sin embargo, la Compañía mantiene los estándares NFPA en todos sus parques.

Parque Logístico	Al 30-09-2017 En millones de U\$S	
Predio Pacheco	63,1	Incluye <i>landbank</i> y 60.000 m ² de Naves
Predio Pilar	54,1	Incluye <i>landbank</i> y 48.300 m ² de Nave
Predio Tortugas	47,5	Incluye <i>landbank</i> y 36.000 m ² de Nave
Predio Tigre	26,1	100% <i>landbank</i>
Predio Echeverría	12,6	100% <i>landbank</i>
Total PL	203,4	

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía tenía un total de activos de Ps. 2.658,1 millones y un patrimonio neto total de Ps. 1.598,0 millones, mientras que al 30 de septiembre de 2017, el total de activos de la Compañía ascendía a Ps. 3.593,3 millones y un patrimonio neto total de Ps. 2.118,4 millones. Al 31 de diciembre de 2016, el resultado neto fue de Ps. 391,9 millones, el EBITDA de la Compañía para dicho ejercicio fue de Ps. 134,8 millones. Por su lado, para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, el resultado neto fue de Ps. 335,4 millones, el EBITDA de la Compañía para dicho ejercicio fue de Ps. 111,7 millones.

2. Mercado de centros logísticos y depósitos

Según el informe “Marketbeat Industrial S1 2017” confeccionado por *Cushman & Wakefield* el mercado de espacios logísticos continúa mostrando gran dinamismo. En 2016 la demanda acompañó el crecimiento de la oferta, que fue récord, superando en un 44% al promedio de la superficie entregada de los últimos cinco años.

Durante el primer semestre de 2017 la absorción neta continuó en terreno positivo, alcanzando los 28.000 m², sin embargo, la incorporación de 45.000 m² al mercado, elevó de manera moderada la vacancia hasta el 9,2%.

La construcción de superficie *premium* continuó aumentando durante el primer semestre de 2017. Se estima que a corto plazo podrían entrar al mercado alrededor de 387.300 m² de superficie *premium*, cifra que representa el 26,5% del inventario actual.

De acuerdo con el informe, Triángulo San Eduardo (área de promoción industrial) concentra el 40% de la superficie en construcción con 152.500 m², a continuación, le sigue la zona Sur que reúne el 31% con 118.000 m². Además, los proyectos integrantes del plan de expansión de la Compañía suman 639.000 m² de los cuales el 82% se encuentra localizado en zona Norte, y el 60% de los mismos está en el submercado Triángulo San Eduardo.

El potencial de crecimiento que presenta el Triángulo San Eduardo no sólo confirma la preferencia de las empresas para situarse en esta zona, sino que, también valida el buen funcionamiento de los espacios logísticos allí situados, lo que motiva a los desarrolladores a continuar ampliando la oferta de superficie *premium* dentro de esta zona.

Los precios de renta medidos en Dólares registraron un ascenso generalizado en torno al 3% durante el primer semestre del año, acompañando el incremento del índice CAC, inflación y CEDOL (costo de las operaciones logísticas), frente a la leve apreciación del Dólar respecto de la moneda local.

Con base en el mismo estudio de mercado, el corredor de ruta 9 es el que registró la mayor alza (+7,7%) respecto del semestre anterior, seguido por Triángulo San Eduardo que contabilizó un incremento del 5%.

Según el informe “Reporte de Mercado, Primer semestre 2017” elaborado por Colliers International, durante el primer semestre de 2017 han ingresado 144.506 m² al inventario de Centros Logísticos Premium, el cual actualmente abarca 48 centros y totaliza en 1.693.250 m².

Por otro lado, la tasa de vacancia fue del 5,79% y representó una disponibilidad de 97.998 m² de superficie ofrecida. Tal porcentaje muestra una disminución en relación con el semestre anterior en el cual dicha tasa se ubicó en 8%.

El precio promedio ponderado, surgido de los diferentes valores de Centros Logísticos Premium hasta aquellos de clase A, arroja un valor de 7,5 USD por m².

Adicionalmente, la firma especializada Newmark Grubb Bacre, en su reporte del sector “Buenos Aires, 2T17 Mercado Industrial”, indica que el Mercado Inmobiliario Industrial de Buenos Aires es el más grande de la

Argentina con aproximadamente 1,97 millones de metros cuadrados totales relevados de depósitos Clase A y más de 4.000 hectáreas de parques industriales. Estos números representan más del 50% de la totalidad del país.

Según indican, tanto el stock de depósitos Clase A como la vacancia han sufrido modificaciones respecto al trimestre anterior: verificamos simultáneamente un aumento del stock y una disminución de la vacancia, que se consolidó en 8,3% para el 2T2017. El valor de renta promedio aumentó respecto del 1T17 alcanzando los U\$S 7,20/m²/mes, registrándose un aumento del 3,00% en lo que va del año.

En base al mismo reporte, el inventario de depósitos *premium* continúa aumentando mientras que la brecha de metros cuadrados construidos en cada submercado permanece estable. Así, el Corredor Norte (a lo largo de la Autopista Panamericana) continúa siendo el submercado protagonista, representando aproximadamente el 70% del stock total. Los principales Centros Logísticos y Parques Industriales se han desarrollado en esta área. En contraposición, el Corredor Sur aún mantiene una gran cantidad de sectores industriales, con importantes ventajas debido a su cercanía con el puerto de Buenos Aires, pero en muchos casos con infraestructura de servicios vieja u obsoleta. Y la Zona Oeste es la menos consolidada, aún con un índice de vacancia elevado, pero con gran potencialidad de desarrollo futuro.

3. Historia

La Compañía fue fundada en el año 1992 (denominada originalmente Plaza Logística Sociedad Anónima), con el objetivo principal de desarrollar activos reales de primera categoría y alto potencial en generación de *cashflow*. Posteriormente, en el año 2009 fue adquirida por Plaza Logística LLC, entidad perteneciente a un grupo inversor integrado por Blue Water Worldwide LLC y Eduardo Bastiita Harriet. El Predio Pacheco fue adquirido en el año 2009, entonces propiedad de O'Connor Capital Partners y otros inversores minoritarios, y se encontraba operativo con tres naves de aproximadamente 43.600 m² totalmente alquiladas, y un potencial de expansión de 80.000 m² adicionales. Dicha adquisición se realizó por un monto aproximado de U\$S 14,5 millones.

En el año 2010 se obtuvo financiamiento de U\$S 10 millones por parte de Overseas Private Investment Corporation (“OPIC”)⁸, con los cuales se canceló un préstamo local del Banco Patagonia S.A. de Ps. 18,5 millones, y se financió la construcción de una cuarta nave para la compañía de indumentaria Alpargatas en el Predio Pacheco.

Entre los años 2011 y 2012 se realizó un nuevo aumento de capital, obteniéndose suscripciones (y posteriores integraciones) de U\$S 29,5 millones. Asimismo, se obtuvieron nuevos compromisos de financiamiento por parte de OPIC junto a Inter-American Investment Corporation (“IIC”, miembro de Inter-American Development Bank (“IADB”)). U\$S 10 millones adicionales fueron comprometidos por parte de OPIC (de los cuales a la fecha se desembolsaron U\$S 4 millones, habiéndose vencido el período de disponibilidad de dicho préstamo para los U\$S 6 millones restantes)⁹, y U\$S 20 millones por parte de IIC (totalmente desembolsados a la fecha).

Durante el 2011 se realizaron nuevas adquisiciones: la tierra de Maruba (parcela de 5,8 hectáreas, vecina al Predio Pacheco); la tierra de Pilar (parcela de 29,2 hectáreas, para desarrollar el Predio Pilar); y la tierra de Tortugas (parcela de 15,4 hectáreas, para desarrollar el Predio Tortugas).

En el año 2013, se entregó bajo contrato de locación a 10 años a SC Johnson & Son de Argentina S.A.I.C. (“SC Johnson”) la nave de aproximadamente 48.000 m² construida en el Predio Pilar. Dicha nave se construyó bajo estrictas normas internacionales de seguridad contra incendios, y representa la nave de aerosoles más grande de toda Latinoamérica.

Durante el año 2015, y como consecuencia del contexto cambiario en la República Argentina, se obtuvo un financiamiento local Pesos 150 millones, dentro del marco de préstamos productivos a tasa subsidiada impulsados por el BCRA. Con dichos fondos se financió parcialmente la construcción de la primera nave en el Predio Tortugas, de 36.000 m², para ser alquilada por las compañías Natura Cosméticos y Dafiti (dedicada al comercio electrónico de indumentaria, parte del grupo Rocket Internet). Dafiti comenzó sus operaciones en el Predio Tortugas en julio de 2015 mientras que Natura ingresó en enero de 2016.

Durante el año 2016 se inició a una nueva fase de expansión con el ingreso como nuevo socio indirecto de la Compañía del grupo PointState Capital. La inversión de PointState Capital fue realizada el 17 de junio de 2016 mediante la suscripción de participaciones en el capital social de Plaza Logística Argentina LLC, socio controlante indirecto de la Compañía por parte de Fort Pitt Ireland, Ltd. (subsidiaria de PointState Capital) por un precio total de suscripción de U\$S64 millones, de los cuales, a la fecha, restan integrar U\$S15,2 millones.

Entre fines del año 2016 y principios del año 2017, se firmaron dos nuevos contratos *built to suit* con importantes compañías multinacionales. Por un lado, con Kimberly Clark se firmó un contrato para la construcción de 35.000 m² en el Predio Pilar y, por otro lado, con Bridgestone Argentina se firmó otro contrato para la construcción de 41.000 m² en el Predio Echeverría. Ambas obras se encuentran actualmente en ejecución. Adicionalmente, la Compañía se encuentra desarrollando dos naves de 42.000 m² y 29.000 m² en el Predio Tortugas y en el Predio Echeverría, respectivamente. Todos los proyectos son construidos con calidad Triple A.

Durante el año 2016, la Compañía adquirió dos nuevas tierras: 20 hectáreas ubicadas en el Municipio de Tigre (Predio Tigre), y 20 hectáreas ubicadas en el Partido de Esteban Echeverría (Predio Echeverría). En este último terreno se desarrolla la obra para Bridgestone y los 29.000 m² adicionales.

Una vez finalizado el plan de expansión vigente, la Compañía contará con aproximadamente 330.000 m² alquilables en el Area Metropolitana de Buenos Aires. Dicho plan podría verse potenciado en caso de realizar adquisiciones de parques ya construidos.

4. Préstamo Sindicado

El 9 de noviembre de 2017, Plaza Logística suscribió un contrato de préstamo sindicado con Banco Santander Río S.A., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., Banco Hipotecario S.A., Banco Itaú Argentina y Banco de la Ciudad de Buenos Aires (el “Préstamo Sindicado”). En virtud del Préstamo Sindicado, los bancos prestamistas se comprometieron a prestar a Plaza Logística y a PL Tortugas un monto denominado en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) equivalente a hasta USD 60.000.000 (Dólares estadounidenses sesenta millones), de los cuales se desembolsó una suma equivalente a USD 30.000.000 (Dólares Estadounidenses treinta millones).

Como garantía del Préstamo Sindicado, se establecieron las siguientes: (i) obligación de la Compañía de mantener una reserva de fondos equivalente al monto de las obligaciones de capital e interés que sean exigibles en plazo más cercano, hasta tanto se completen ciertas obras previstas en inmuebles de la Compañía a las que se destinarán fondos provenientes del Préstamo Sindicado; (ii) garantía hipotecaria sobre predios de titularidad de la Compañía, ubicados en las localidades de Pilar, Echeverría, Pacheco y Garín; (iii) cesión en garantía de flujos provenientes del pago del canon locativo de los siguientes clientes de la Compañía: Bridgestone, Alpargatas, DHL, TASA, Loginter y Kimberley-Clark; (iv) prenda sobre el 100% de las cuotas de la Compañía, PL Tortugas y PL Tigre.

Tal como se encuentra expresado en el Capítulo XI, “RESEÑA Y PERSPECTIVA OPERATIVA Y FINANCIERA. Efectos de las fluctuaciones del mercado”, a la fecha de este Prospecto, la Compañía ha cancelado toda la deuda financiera pendiente al 30 de septiembre de 2017 con los fondos provenientes del Préstamo Sindicado, por lo que los endeudamientos con OPIC y el IADB referidos en el punto 3. anterior se encuentran ya cancelados en su totalidad.

5. Naves en alquiler

La Compañía es titular o tiene derechos sobre seis parques logísticos de los cuales tres de ellos, en la actualidad, constan de naves en alquiler por un total de 144.000 m² aproximadamente. Adicionalmente se encuentra en proceso de obtención de la concesión a 27 años de un terreno de 7,4 hectáreas ubicado en el sur de la ciudad de Buenos Aires, donde desarrollará el Predio Ciudad.

Las naves actuales en alquiler de la Compañía consisten en:

- Predio Pacheco: cuatro naves rentadas a diferentes compañías multinacionales y operadores logísticos, por un total de 60.000 m², con un nivel de vacancia promedio al 31 de diciembre de 2016 de 4,3%. Durante el período de nueve meses al 30 de septiembre de 2017, la vacancia promedio fue del 16,5%;
- Predio Pilar: cuenta con una nave rentada en su totalidad a SC Johnson, empresa familiar líder mundial en fabricación de productos para el cuidado del hogar, por un total de 48.000 m², con ocupación plena; y

- Predio Tortugas: cuenta con una nave rentada a Natura Cosméticos y Dafiti por un total de 36.000 m², con ocupación plena.

Los locatarios de los inmuebles de la Compañía son empresas multinacionales y argentinas de primera línea.

Los ingresos por alquiler de los inmuebles de la Compañía fueron de Ps. 174,8 millones, Ps. 98,5 millones y Ps. 66,3 millones para los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2016, el 31 de diciembre de 2015 y el 31 de diciembre 2014, respectivamente. Para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2017 y 2016, los ingresos por alquiler de los inmuebles de la Compañía fueron de Ps. 155,7 millones y Ps. 127,2 millones respectivamente.

La vida promedio de los contratos de Plaza Logística al 31 de diciembre de 2016 ascendía a 6,1 años, incluyendo los contratos de Kimberly Clark y Bridgestone Argentina recientemente firmados. Al 30 de septiembre de 2017, la vida promedio de los mismos ascendía a 4,73 años.

El siguiente cuadro muestra la superficie mensual promedio de naves logísticas alquiladas para los ejercicios económicos indicados:

	Para el ejercicio/período económico finalizado el				
	31 de diciembre (doce meses)			30 de septiembre (seis meses)	
	2014	2015	2016	2016	2017
	(en m ²)			(en m ²)	
<i>Predio Pacheco</i>	59.709	56.154	58.110	59.808	49.136
<i>Predio Pilar</i>	48.233	48.274	48.303	48.303	48.303
<i>Predio Tortugas</i>	-	9.150 ¹⁰	35.018	34.771	35.422
<i>Predio Tigre</i>	-	-	-	-	-
<i>Predio Echeverría</i>	-	-	-	-	-
Total	107.942	113.577	141.431	142.882	132.861

a. *Predio Pacheco*

Parque insignia de la Compañía. Cuando fue adquirido a O'Connor Capital Partners, dicho parque ya se encontraba operativo con aproximadamente 43.600 m² de superficie de depósitos alquilados. Los locatarios de ese entonces eran: SC Johnson (quien más tarde se mudaría al Predio Pilar), Tasa Logística y DHL, todos ellos locatarios actuales de la Compañía.

En el año 2011 se finalizó la construcción de la cuarta nave en el Predio Pacheco, de más de 15.000 m², la cual fue alquilada en su totalidad por la compañía textil Alpargatas.

En la actualidad, dicho parque cuenta con cuatro naves que en total tienen una capacidad de alquiler de 60.000 m² y un potencial constructivo de 57.000 m² adicionales a los ya construidos. Así, el máximo potencial del Predio Pacheco es de 117.000 m².

Los clientes actuales del Predio Pacheco son

- Alpargatas: principal fabricante textil en Argentina, así como un importante distribuidor y exportador. Recientemente fue adquirida a Camargo Correa S.A. por parte del Grupo J&F (<http://www.alpargatas.com.ar>).

¹⁰ Inicio de operaciones del Predio Tortugas: julio 2015 ingresa Dafiti; enero 2016 ingresa Natura. En consecuencia, 9.150 m² corresponden al promedio entre julio de 2015 y diciembre de 2015 de Dafiti.

- Tasa Logística: uno de los operadores logísticos líder en el mercado, con 80 años de experiencia en soluciones logísticas. Cuenta con servicios integrales de almacenamiento, abastecimiento, distribución y agregado de valor a sus clientes (<http://www.tasalogistica.com.ar>).
- DHL: una de las principales compañías de correo y logística, presente en más de 220 países, y más de 350.000 empleados a nivel mundial. DHL forma parte de la principal empresa postal y de logística del mundo Deutsche Post DHL Group (<http://www.dhl.com.ar>).
- Loginter: uno de los operadores logísticos líder en el mercado, creado en el año 1996, con un marcado crecimiento gracias al fuerte compromiso con sus clientes e involucramiento en el negocio. Sus servicios abarcan: operaciones portuarias, comex, almacenaje, abastecimiento y distribución (<http://www.loginter.com.ar>).

La Compañía es propietaria del 100% del Predio Pacheco. Dicho parque se encuentra ubicado en Av. J. D. Perón 4000, General Pacheco, Tigre, Provincia de Buenos Aires, República Argentina, dentro de la zona denominada “Triángulo San Eduardo”. El submercado Triángulo San Eduardo queda delimitado por la bifurcación del acceso Norte en el Ramal Pilar (Ruta 8) y Escobar (Ruta 9). El triángulo lo cierra la Ruta Provincial 25, que comunica Pilar con Escobar. Esta sección comprende los partidos de Tigre y de Malvinas Argentinas, y es la zona con mayor densidad de depósitos Triple A.

Los ingresos de la Compañía por el alquiler del Predio Pacheco fueron de Ps. 65,1 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, Ps. 46,1 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, y Ps. 36,9 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 37,3% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, y la vacancia promedio del Predio para el mismo período fue de 4,3%, o de 1,8% si se lo compara con el total de los Predios de la Compañía.

Con relación a los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2017 y 2016, los ingresos de la Compañía por el alquiler del Predio Pacheco fueron de Ps. 57,6 millones y Ps. 47,1 millones respectivamente. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 37% en el ejercicio económico de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, y la vacancia promedio del Predio para el mismo período fue de 16,5%, o de 6,8% si se lo compara con el total de los Predios de la Compañía.

Con relación a los contratos, las cláusulas de ajuste (según se detalla más adelante en el Prospecto) del precio de alquiler varían según sea el caso. Las naves del Predio Pacheco se alquilan sobre una base *triple net* (los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos). Todos los contratos de este parque obligan a los locatarios a contratar un seguro contra incendio y asumir la responsabilidad total por daños a terceros relacionados con el espacio alquilado.

b. Predio Pilar

Las 29,5 hectáreas (considerando el ejercicio de la opción de compra de 7 hectáreas ejercida en diciembre de 2015) donde actualmente se encuentra dicho parque fueron adquiridas por la Compañía en el año 2011. La primera nave, de aproximadamente 48.000 m², fue construida durante el año 2012 y principios de 2013 para ser ocupada en su totalidad por SC Johnson. Dicha nave cuenta con el espacio de almacenamiento de aerosoles más grande de Latinoamérica. En la actualidad, la Compañía se encuentra desarrollando la segunda nave de 35.000 m², la cual será ocupada en su totalidad por Kimberly Clark (quien ya posee, actualmente, un contrato de locación firmado con la Compañía a 10 años desde la entrega del depósito, contratada para enero de 2018).

Una vez finalizada la construcción de la segunda nave, dicho parque contará con una capacidad total de alquiler de 83.000 m² y un potencial constructivo de 50.700 m² adicionales. Así, el máximo potencial del Predio Pilar es de 133.700 m².

Los clientes actuales del Predio Pilar son:

- SC Johnson: una de las principales empresas fabricantes de artículos para la limpieza del hogar y productos de consumo masivo relacionados. Actualmente produce en más de 72 países, y abastece a más de 110, empleando a más de 13.000 empleados a nivel mundial. Dentro de las principales marcas se destacan Mr. Músculo, Raid, Lysoform, Off, Blem, Glade, Ziploc, Fuyí, Echo, Ceramicol, Baygon y Klaro. La fábrica de SC Johnson en Argentina se ubica dentro del Parque Industrial Pilar. La nave uno

del Predio Pilar es vecina a dicha planta, generando sinergias de gran magnitud (<http://www.scjohnson.com.ar>).

- Kimberly Clark: una de las empresas líderes en la fabricación de productos de higiene a nivel mundial. Con cerca de 43.000 empleados alrededor del mundo, cuenta con operaciones en 36 países y sus productos son distribuidos en más de 175 países. Entre sus principales marcas se destacan, Huggies, Kotex, Kleenex, Scott, Plenitud y Kimberly-Clark Professional, entre otras. En Argentina, la empresa posee tres plantas productivas en San Luis, Bernal y en el Parque Industrial Pilar (<http://www.kimberly-clark.com.ar/>).

La Compañía es propietaria del 100% del Predio Pilar. Dicho parque se encuentra ubicado en El Bagual 101, Pilar, Provincia de Buenos Aires, República Argentina. Se encuentra estratégicamente ubicado junto al Parque Industrial Pilar, el aglomerado industrial más importante de Argentina por la cantidad y relevancia de las 200 empresas que lo conforman (<http://www.pip.org.ar>).

Los ingresos de la Compañía por el alquiler de este parque fueron de Ps. 65,5 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, Ps. 43,5 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, y Ps. 30,4 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 37,5% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, y la vacancia promedio del Predio para el mismo período fue de 0%.

Con relación a los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2017 y 2016, los ingresos de la Compañía por el alquiler del Predio Pilar fueron de Ps. 59,8 millones y Ps. 48,6 millones respectivamente. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 38,4% en el ejercicio económico de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, y la vacancia promedio del Predio para el mismo período fue de 0%.

Con relación a los contratos, las cláusulas de ajuste (según se detalla más adelante en el Prospecto) del precio de alquiler varían según sea el caso. Las naves del Predio Pilar se alquilan sobre una base *triple net* (los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos). Todos los contratos de este parque obligan a los locatarios a contratar un seguro contra incendio y asumir la responsabilidad total por daños a terceros relacionados con el espacio alquilado.

c. Predio Tortugas

Las 15,4 hectáreas donde actualmente se encuentra dicho parque fueron adquiridas por la Compañía en el año 2011. La primera nave, de 36.000 m², fue construida durante el año 2014 y principios de 2015 para ser ocupada por Natura Cosméticos y Dafiti (Rocket Internet). En la actualidad, la Compañía se encuentra desarrollando la segunda nave de 42.000 m².

Una vez finalizada la construcción de la segunda nave, dicho parque contará con una capacidad total de alquiler de 78.000 m² y un potencial constructivo de 18.000 m² adicionales. Así, el máximo potencial del Predio Tortugas es de 96.000 m².

Los clientes actuales del Predio Tortugas son:

- Natura Cosméticos: una de las principales fabricantes y comercializadora de productos de belleza y cuidado personal. Nació en Brasil (desde el año 2006 supera en ventas a Avon). Tiene presencia en diferentes países y, en Argentina, ha crecido exponencialmente en los últimos años gracias a su modelo de negocio (venta directa a través de revendedores), a la calidad de sus productos y a su imagen fuertemente ligada a la sustentabilidad ecológica (<http://naturacosmeticos.com.ar/>).
- Dafiti (Rocket Internet): empresa dedicada al comercio electrónico que se especializa en la venta de productos de moda: calzado, indumentaria, accesorios, hogar y belleza. Opera en Latinoamérica, con fuerte presencia en Brasil, Chile, y rápido crecimiento en Argentina (<https://www.dafiti.com.ar/>).

La Compañía es propietaria del 100% del Predio Tortugas. Dicho parque se encuentra ubicado en Avenida de los Constituyentes 505, Garín, Partido de Escobar, Provincia de Buenos Aires, República Argentina. Dentro de la zona denominada “Triángulo San Eduardo”. El submercado Triángulo San Eduardo queda delimitado por la bifurcación del acceso Norte en el Ramal Pilar (Ruta 8) y Escobar (Ruta 9). El triángulo lo cierra la Ruta

Provincial 25, que comunica Pilar con Escobar. Esta sección comprende los partidos de Tigre y de Malvinas Argentinas, y es la zona con mayor densidad de depósitos Triple A.

Los ingresos de la Compañía por el alquiler de este parque fueron de Ps. 44,1 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016 y Ps. 4 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015 ¹¹. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 25% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, y la vacancia promedio del Predio para el mismo periodo fue de 0,9%, o de 0,2% si se lo compara con el total de los Predios de la Compañía.

Con relación a los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2017 y 2016, los ingresos de la Compañía por el alquiler del Predio Tortugas fueron de Ps. 38,3 millones y Ps. 31,5 millones respectivamente. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 24,6% en el ejercicio económico de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, y la vacancia promedio del Predio para el mismo período fue de 0%.

Con relación a los contratos, las cláusulas de ajuste (según se detalla más adelante en el Prospecto) del precio de alquiler varían según sea el caso. Las naves del Predio Tortugas se alquilan sobre una base *triple net* (los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos). Todos los contratos de este parque obligan a los locatarios a contratar un seguro contra incendio y asumir la responsabilidad total por daños a terceros relacionados con el espacio alquilado.

d. Predio Echeverría:

Las 20,4 hectáreas que conforman el Predio Echeverría fueron adquiridas en septiembre de 2016. Dicho Predio se encuentra estratégicamente ubicado al sur de la Provincia de Buenos Aires en el Partido de Esteban Echeverría, vecino al Aeropuerto Internacional de Ezeiza y conectado con las autopistas Richieri y Ezeiza - Cañuelas. El precio de adquisición fue de U\$S 7,4 millones, los cuales a la fecha del Prospecto, ya fueron totalmente cancelados.

La Compañía se encuentra desarrollando dos naves de 70.000 m² en total. La Nave 1 de aproximadamente 41.000 m² forma parte de un desarrollo a medida (*built to suit*) seguido de un contrato de locación a cinco años cuyo locatario es Bridgestone Argentina, y la fecha estimada de entrega es abril de 2018. Asimismo, la Compañía se encuentra en conversaciones avanzadas con potenciales inquilinos para ocupar la segunda nave del Predio, de 29.000 m² de superficie alquilable.

Los clientes actuales del Predio Echeverría son:

- Bridgestone Argentina: una de las mayores fabricantes de neumáticos en el mundo, fundada hace más de 100 años. Su planta en Lavallol, Provincia de Buenos Aires, fue inaugurada en el año 1931 (Firestone hasta el año 1988). En el año 2012 anunciaron un plan de inversión de U\$S220 millones en Argentina hasta el año 2020, demostrando el fuerte compromiso de la compañía con el país. La calidad superior de sus productos, la innovación tecnológica y la apuesta a la capacitación e integración con la comunidad hacen a la esencia de esta marca (<http://www.bridgestone.com.ar/es>).

Plaza Logística es propietaria del 100% del Predio Echeverría. Dicho parque se encuentra ubicado en Palacios (S/N) entre Avenida N. López y Calle Luis Beltrán, El Jagüel, Partido de Esteban Echeverría, Provincia de Buenos Aires, República Argentina.

Con relación a los contratos, las cláusulas de ajuste (según se detalla más adelante en el Prospecto) del precio de alquiler varían según sea el caso. Las naves del Predio Echeverría se alquilan sobre una base *triple net* (los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos). Todos los contratos de este parque obligan a los locatarios a contratar un seguro contra incendio y asumir la responsabilidad total por daños a terceros relacionados con el espacio alquilado.

e. Predio Tigre:

¹¹ Inicio de operaciones del Predio Tortugas: julio 2015 ingresa Dafiti; enero 2016 ingresa Natura. En consecuencia, 9.150 m² corresponden al promedio entre julio de 2015 y diciembre de 2015 de Dafiti.

Las 21 hectáreas que conforman el Predio Tigre fueron adquiridas en agosto de 2016 por un valor total de U\$S23,1 millones. A la fecha del Prospecto, la Compañía pagó el 30% del valor del mismo, y estima que cancelará el saldo del precio de la adquisición a fines del año 2017, o principios del año 2018, junto a la firma de la escritura traslativa de dominio correspondiente.

En la actualidad, la Compañía no se encuentra desarrollando naves en este Predio, aunque sí se encuentra en avanzadas conversaciones con potenciales clientes interesados en ubicar sus operaciones logísticas en una de las zonas más demandadas de la Provincia de Buenos Aires.

Dicho parque se encuentra ubicado en Av. J. D. Perón 4533, Benavídez, Tigre, Provincia de Buenos Aires, República Argentina, dentro de la zona denominada “Triángulo San Eduardo”. El submercado Triángulo San Eduardo queda delimitado por la bifurcación del acceso Norte en el Ramal Pilar (Ruta 8) y Escobar (Ruta 9). El triángulo lo cierra la Ruta Provincial 25, que comunica Pilar con Escobar. Esta sección comprende los partidos de Tigre y de Malvinas Argentinas, y es la zona con mayor densidad de depósitos Triple A. El Predio Tigre se encuentra a sólo 5 minutos del Predio Pacheco.

f. Predio Ciudad:

Con fecha 26 de octubre de 2017, mediante Resolución 2017-731-MMIYTGC, el Ministro de Modernización, Innovación y Tecnología de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires autorizó la cesión parcial por parte de CTC Administradora S.A. (“CTC”) a Plaza Logística de la concesión sobre un terreno ubicado en Villa Soldati, Ciudad de Buenos Aires, concesión que le fuera otorgada a CTC por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. En virtud de la autorización de la cesión parcial antes referida, Plaza Logística y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires suscribirán un contrato de concesión sobre la porción del inmueble a concesionar a Plaza Logística. Se estima que la celebración del contrato de concesión entre la Compañía y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires tendrá lugar durante el mes de noviembre de 2017. Sin perjuicio de ello, la cesión parcial de la concesión referida se encuentra sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas relativas a las condiciones y estado de suelos en las que Plaza Logística recibirá la porción del inmueble objeto de la concesión, lo que debería ocurrir, conforme la documentación suscripta, en un 50% antes del 31 de diciembre de 2017 y en el restante 50% el 28 de febrero de 2018.

La Concesión será por un período de 26 años. En un terreno de 7,4 hectáreas, se construirá una nave de 43.800 m². La Compañía tiene conversaciones avanzadas con diferentes interesados en ocupar dicho espacio.

6. Fortalezas competitivas de la Compañía

Las principales fortalezas competitivas de la Compañía incluyen las siguientes:

a. Atractiva cartera de clientes

Los locatarios de los inmuebles de la Compañía son empresas multinacionales y argentinas de primera línea, como es el caso de Alpargatas, Bridgestone Argentina, DHL, Dafiti (Rocket Internet), Kimberly-Clark, Loginter, Natura Cosméticos, SC Johnson y Tasa Logística. La Compañía considera que su atractiva cartera de clientes le brinda significativa estabilidad a sus actividades comerciales, reduciendo el riesgo de morosidad en los contratos de locación. Asimismo, ello genera mayor robustez al tiempo de utilizarlos como garantía ante eventuales cesiones de contratos al momento de obtener líneas de financiamiento.

b. Reputación y marca sólida

La Compañía ha logrado desde sus inicios posicionar la marca como sinónimo de calidad, profesionalismo y transparencia en la industria en la cual se desenvuelve. Esto se vio potenciado como consecuencia de los compromisos asumidos con los organismos multilaterales de crédito (anticorrupción e impacto ambiental, entre otros) y con sus socios indirectos quienes hacen especial énfasis en temas relacionados a anticorrupción y lavado de activos (FCPA, AML). Asimismo, la Compañía cuenta con un departamento interno de Responsabilidad Social Empresaria, el cual desarrolla actividades en contacto constante con las zonas donde opera, a los efectos de mejorar el entorno de manera positiva para todos los involucrados. Además, la Compañía ha desarrollado un centro de capacitación de operarios logísticos, con el respaldo del Banco Interamericano de Desarrollo, con el objetivo de mejorar el impacto en la sociedad y la industria. Adicionalmente, el hecho de que la mayor parte de nuestros clientes sean compañías multinacionales, y dado que las mismas cuentan con elevados estándares con relación a los proveedores con quienes trabajan, potencia aún más la visión y misión que ha adoptado la

Compañía. Finalmente, como se mencionara previamente, el compromiso con el medio ambiente es un pilar fundamental para la Compañía, y está presente en cada uno de los desarrollos encarados.

c. Involucramiento integral en el modelo de negocio

La Compañía, si bien como parte de su modelo de negocios terceriza gran parte de las actividades relacionadas a la construcción de las naves propiamente dichas, participa en todas las etapas del desarrollo de los proyectos. En este sentido, identifica las mejores tierras para desarrollar los parques, se involucra en el armado del proyecto, supervisa en todo momento el trabajo realizado por los contratistas y se encarga de la obtención de financiamiento, entre otras actividades.

d. Equipo gerencial experimentado

La Compañía está liderada por un equipo altamente experimentado en las diferentes áreas claves en las cuales focaliza su modelo de negocios (negocio, ingeniería, finanzas, operaciones). La experiencia de dicho equipo se encuentra potenciada por el espíritu emprendedor y la juventud de quienes lo integran.

7. Estrategia comercial de la Compañía

La estrategia comercial de la Compañía se basa principalmente en los siguientes pilares:

a. Modelo de parque multi-cliente – calidad Triple A

El modelo de negocios de la Compañía consiste en el desarrollo de parques multi-cliente, los cuales presentan beneficios en todos los aspectos. El hecho de construir a gran escala (en oposición a naves uni-cliente aisladas) permite un ahorro significativo en los costos de construcción como consecuencia del hecho de compartir gran parte de la infraestructura común (playas de maniobra, accesos y comedores, entre otros). A su vez, esto permite ahorros significativos para los locatarios, ya que, como consecuencia de la centralización de los servicios (seguridad y mantenimiento, entre otros), se generan ahorros de entre el 15% al 20% en el costo total de alquiler y expensas (comparado con el modelo de nave uni-cliente).

La totalidad de los parques que posee la Compañía, y también aquellos parques que en la actualidad se encuentran en desarrollo, son Triple A: la altura de los techos es de más de 12 metros (a excepción de las naves de aerosol en virtud de los requerimientos de NFPA), minimización de la cantidad de columnas interiores, *dock levelers*, amplias áreas de maniobra y estacionamiento, sistemas de control contra incendio bajo los estándares de NFPA, nivelación de pisos internos con tecnología láser, entre otros.

b. Fuentes diversificadas de creación de valor

La Compañía crea valor de tres maneras, principalmente: (i) flujo generado por los ingresos de los alquileres propiamente dichos de los aproximadamente 144.000 m² rentados en la actualidad, representando estos un *cap rate* del 11%-12% entre los años 2000 a 2015; (ii) valor generado al momento de finalizar cada una de nuestras obras, como consecuencia de la diferencia existente entre el precio de mercado de una nave terminada y el costo incurrido en la construcción de esta. Este ratio se ha ubicado en un rango del 1,3x a 1,5x sobre la inversión realizada; (iii) apreciación de los activos a largo plazo. La apreciación de la tierra, potenciada especialmente por el factor escasez, compensa la pérdida generada por la depreciación de los activos. Se ha observado una apreciación de las tierras en el orden del 2% al 4% por año. Estas tres fuentes de creación de valor se verían potenciadas ante cambios favorables en la economía argentina.

c. Continuando con el desarrollo de su reputación y marca sólida

La Compañía se propone continuar desarrollando y fortaleciendo el crecimiento de su reputación y de su marca “Plaza Logística” en el mercado.

d. Excelentes ubicaciones en términos logísticos

Los Predios de la Compañía se encuentran estratégicamente ubicados en el corredor norte del Area Metropolitana de Buenos Aires (el Predio Pacheco, el Predio Pilar, el Predio Tortugas y el Predio Tigre), en el corredor sur del Gran Buenos Aires (el Predio Echeverría), y dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en Villa Soldati, (Predio Ciudad, actualmente en proceso de obtención de la concesión de la tierra).

Todas estas ubicaciones poseen los mejores accesos y cercanía con las principales autopistas (p.ej. autopista Panamericana). A su vez, todos nuestros parques se encuentran ubicados en zonas con gran desarrollo de transporte público y zonificación urbana (facilita el acceso del personal que trabaja en los parques).

Las ubicaciones de los parques logísticos son un recurso clave (*pricing power*) al momento de negociar los contratos con los locatarios de la Compañía a la vez que protegen el nivel de ocupación puesto que en momentos de retracción económica, son las peores ubicaciones las primeras en sentir el efecto adverso y ver incrementada su vacancia.

e. Continuando con la identificación y compra de lotes adecuados para el desarrollo de nuestros parques multi-cliente

La Compañía se encuentra constantemente en la búsqueda de nuevos terrenos únicos para el desarrollo de sus parques y entiende que estos terrenos son aquellos ubicados en las mejores zonas del área Metropolitana, idealmente en el acceso norte, de un tamaño aproximado de entre 15 y 25 hectáreas (consistente con el modelo de parques multi-cliente), y en las mejores condiciones geotécnicas posibles. Como suele suceder en las principales áreas metropolitanas, no sólo en Argentina, sino también a nivel mundial, este tipo de terrenos tienden a ser cada vez más escasos. Es por ello que la Compañía dedica grandes esfuerzos a identificar posibles nuevos predios aptos para el desarrollo de nuevos parques logísticos para eventualmente adquirirlos.

Parte de nuestra estrategia de negocios viene explicada por dicha escasez: la Compañía no desarrolla la totalidad del potencial de metros cuadrados en cada parque, sino que la construcción en ellos se realiza por etapas. De esta forma, se pueden ir reservando / adquiriendo, o negociando adquisiciones de las diferentes tierras que se van identificando. Esta estrategia, a su vez, permite reservar espacio en nuestros predios actuales para el crecimiento de nuestros locatarios.

8. Etapas en el desarrollo del negocio

La Compañía participa en la totalidad de las etapas de desarrollo del negocio (análisis de mercado, decisiones de inversión, financiación, desarrollo de proyectos, contratación, construcción, comercialización), ya sea directamente o mediante la tercerización supervisada de ciertas etapas y actividades. La Compañía entiende que de esta manera se gana en eficiencia, ya que posee una estructura fija y una estructura variable (mediante la contratación de empresas constructoras de primer nivel, reconocidos estudios de arquitectos, estudios de abogados, entre otros) que puede aumentar o disminuir dependiendo de la etapa de desarrollo en que se encuentre. A continuación, se detallan los principales aspectos involucrados en cada etapa.

a. Análisis de mercado y decisiones de inversión

La Compañía se enfoca fuertemente en el análisis de mercado, considerándolo fundamental para el éxito y la rentabilidad de sus desarrollos. Como se mencionó previamente, una de las claves del negocio es la identificación de las tierras óptimas para el desarrollo de los parques logísticos.

Las negociaciones relacionadas a la adquisición de tierras pueden demorar varios meses, ya sea por la magnitud de estas o por tratarse muchas veces de tierras pertenecientes a grupos familiares, entre otros. La evaluación de las tierras incluye aspectos impositivos, legales y geotécnicos. Asimismo, en función del potencial constructivo de la tierra en negociación, y en base a los costos de construcción proyectados, se realiza el análisis financiero correspondiente con el fin de evaluar su adquisición.

b. Financiación

La Compañía financia el desarrollo de sus proyectos mediante su flujo de caja operativa (ingreso de alquileres neto de gastos), anticipos de alquiler, deuda (incluyendo financiamiento por parte de los vendedores de tierras *seller financing*) y aportes de capital. A su vez, el financiamiento puede provenir tanto de fuentes internacionales como locales.

La Compañía realiza análisis exhaustivos con relación a la estructura óptima de financiamiento, la cual puede variar en función al tipo de proyecto que se esté analizando, o al contexto macroeconómico que atraviesa el país, entre otros factores.

La obtención de financiamiento se realiza de manera directa, aunque podrían tercerizarse ciertas tareas a diferentes consultoras externas con el fin de optimizar el proceso.

c. Diseño

La Compañía desarrolla las naves con equipos multidisciplinarios de expertos que cubren todos los aspectos de diseño. Trabaja con varios estudios de arquitectura externos de primer nivel para diseñar cada uno de sus proyectos. El equipo técnico interno de la Compañía tiene a su cargo el análisis de los costos de construcción y la supervisión de la obra en el terreno, incluyendo la definición y supervisión de todo el proceso licitatorio de los proyectos. El diseño y la planificación de un proyecto generalmente requieren de un plazo de tres meses desde el inicio del proyecto, mientras que el proceso licitatorio propiamente dicho y la asignación de una obra pueden extender el plazo entre uno y dos meses adicionales.

Existen dos formas, principalmente, de iniciar la construcción de una nave: (i) a medida (*build to suit*), cuando la Compañía ya firmó contrato de arrendamiento con un cliente, y (ii) especulativo (*on spec*) cuando la Compañía decide comenzar con la construcción de una nave sin un cliente confirmado aún (en este caso se suele avanzar únicamente con las tareas de preparación de suelos y estructura metálica, mientras que se avanzará con el proyecto de instalaciones —obra remanente— una vez que se cierre contrato con un cliente). El proceso de diseño va a estar afectado según se utilice una u otra de las modalidades antes descritas. Cuando el desarrollo es a medida, la participación del cliente suele tomar un rol importante en la definición final del proyecto (desde ya que mientras más específicos sean los requerimientos del cliente, mayor será el paquete de garantías requeridas en el contrato de locación y mayor será el ingreso por alquiler requerido en la negociación).

Existen varias razones por las cuales la Compañía podría tomar la decisión de comenzar una obra sin tener aún un contrato de locación firmado con un cliente, o lo que se denomina especulativo (*on spec*). Entre ellas podemos destacar las siguientes: (i) escala: los precios obtenidos en las licitaciones se ven reducidos cuanto mayor es la obra contratada, esta escala se observa principalmente en la contratación de la estructura metálica. Es por ello que muchas veces podría resultar eficiente avanzar con movimiento de suelo más estructura metálica en algunas circunstancias; (ii) competencia: en el mercado existen algunos competidores con estrategias de comercialización agresivas que incluyen avanzar en la construcción (con independencia de si tienen contrato de locación para ese espacio). Esta situación podría implicar la conveniencia para Plaza Logística de avanzar con obras donde tiene conversaciones avanzadas con clientes potenciales (y en locaciones estratégicas) por cuestiones competitivas; (iii) comercialización: visitar una obra con cierto grado de avance (estructura metálica montada) facilita la comercialización, en contraposición a encontrarse sólo con el terreno, sin obra iniciada.

d. Construcción

La Compañía selecciona contratistas prestigiosos, confiables y con experiencia, que hayan realizado su trabajo en forma diligente y en plazo en el pasado, y supervisa de cerca su trabajo. Participa activamente en el proceso licitatorio y en la negociación final con el fin de lograr el precio y las condiciones de contratación más competitivas. Finalmente, si bien la dirección de obra se encuentra tercerizada con estudios de arquitectura de primer nivel, la Compañía supervisa todo el proceso de obra y tiene la última palabra en todas las cuestiones críticas que pudieran llegar a surgir. La contratación de obras bajo el esquema “llave en mano” (turn key) mitiga uno de los principales riesgos típicos de estos desarrollos que son las demoras y retrasos por responsabilidades cruzadas.

e. Comercialización

La comercialización de los espacios logísticos es liderada por la Compañía. Sin embargo, existe mucha fluidez con los principales agentes inmobiliarios del país, mediante los cuales se pueden iniciar nuevos contactos comerciales para ofrecer espacios disponibles en alquiler.

En el caso de las licitaciones para la construcción de nuevos espacios logísticos, la situación es similar. A estas se puede acceder directamente o mediante las notificaciones de *brokers* que suelen ser contratados para tal fin por las compañías que se encuentran en la búsqueda de una solución para su operación logística.

La Compañía, a su vez, privilegia el aspecto relacional con sus clientes actuales. Tanto los equipos ubicados en las oficinas centrales, así como los equipos de *property management* ubicados en los parques, están atentos y canalizan, según corresponda, los pedidos e inquietudes de nuestros locatarios.

9. Contratos de locación

La Compañía mantiene con sus clientes contratos de locación, de conformidad con los artículos 1187 del Código Civil y Comercial de la Nación.

La Compañía realiza una fuerte inversión de capital para desarrollar las naves, en particular cuando la nave es construida bajo la modalidad *build to suit*. Dado que los contratos de alquiler se regían por la Ley de Locaciones Urbanas, y con el objetivo de mitigar el riesgo asociado a que un locatario pueda rescindir el contrato con poca (o nula) penalidad, se crearon mecanismos de garantías adicionales para intentar asegurar la permanencia a largo plazo de sus clientes (más allá de que la decisión de mudar una operación logística es compleja y onerosa para cualquier compañía). Estos mecanismos pueden incluir el adelanto de cierta cantidad de meses de alquiler o la implementación de garantías al estilo *standby letter of credit*, entre otros.

Sin embargo, con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial el 1 de agosto de 2015, se produjo una modificación en cuanto a la regulación de las locaciones de inmuebles urbanos (calificando los de la Compañía como tales), ya que dicho cuerpo normativo derogó la Ley de Locaciones Urbanas que regía los contratos de locación de la Compañía hasta entonces. Así pues, la normativa aplicable a las locaciones urbanas, en la actualidad, la constituyen los artículos 1187 a 1226 del Código Civil y Comercial.

Con relación a los plazos de preaviso que tiene el locatario para resolver anticipadamente los contratos de locación sobre espacios existentes, los contratos de locación de la Compañía suelen exigir un plazo de preaviso de aproximadamente seis (6) meses a la fecha en la que el espacio relevante vaya a quedar efectivamente vacante. Dicho plazo es mayor al que exige la ley para dar derecho al locatario a resolver anticipadamente la locación, desde que la ley de Locaciones Urbanas establecía un plazo de preaviso de 60 días, mientras que el Código Civil y Comercial no establece un plazo de preaviso determinado. Por otro lado, las penalidades que se cobran a los locatarios de espacios ya existentes suelen ser las penalidades por resolución anticipada que dispone el mismo Código Civil y Comercial. Esas penalidades son de un monto equivalente al precio de la locación de un mes y medio si la opción resolutoria ocurre entre el sexto mes y el primer aniversario de la locación, y de un monto equivalente al precio de la locación de un mes si la opción resolutoria ocurre después del primer aniversario del contrato. Hasta el sexto mes no es posible resolver anticipadamente sin causa el contrato de locación por parte del locatario.

Diferente es el caso de los contratos sobre espacios a desarrollar (*build to suit*), donde el principio general es que la resolución anticipada está prohibida, es decir, los locatarios renuncian a su derecho de resolver anticipadamente el contrato. Dado que esa renuncia es de difícil ejecución, ya que el contrato de locación engloba una obligación de hacer que, como tal, no puede ser ejecutada forzosamente por un juez, sino que se reduce a una indemnización de daños y perjuicios por la violación de dicha obligación, la Compañía también prevé la cuantificación de la multa en caso de que, no obstante la prohibición de resolver anticipadamente, el locatario resuelva el contrato (o cause que la Compañía lo resuelva por motivo del incumplimiento de las obligaciones del locatario). Esas multas por resolución anticipada suelen consistir en un determinado porcentaje (entre el 30 y 50%) del valor presente de todos los cánones pendientes de ser devengados desde la fecha de la resolución hasta la fecha en la que hubiera vencido el plazo de la locación de no haber sido resuelto anticipadamente. Para el cálculo del valor presente de ese flujo futuro se suele usar una tasa de descuento en dólares de entre 6% y 10%.

Ahora bien, con relación a la cuantía de la indemnización es importante destacar que las indemnizaciones previstas por la ley por resolución contractual anticipada suelen ser consideradas de orden público por los jueces, motivo por el cual las partes no podrían acordar indemnizaciones superiores a las que dispone la ley. Esta interpretación se sustenta sobre la presunción del locatario como la parte débil en la negociación de un contrato de locación (pese a que ello no se condice necesariamente con contratos entre la Compañía y sus locatarios). Sin embargo, vasta jurisprudencia ha determinado que cuando se trata de locaciones de espacios hechos a medida e involucran grandes inversiones de capital por parte del locador, las normas —incluso las de orden público— podrían ser válidamente dejadas de lado por las partes. Entre los veredictos que avalan la mentada postura pueden encontrarse los siguientes: “BA Mall S.R.L. y Falabella S.A. y otros s/ acción declarativa”; “Segura S.A. Inmobiliaria y Financiera y International Hotel Development S.A. s/ autorización”; y “Panamerican Mall S.A. y Walmart Argentina S.R.L. s/ acción declarativa de certeza”; y “CIMA Sociedad Colectiva c. Compañía de Radio Comunicaciones Móviles SA”.

Finalmente, si bien los contratos varían caso por caso, las características principales de todos ellos son las siguientes:

- Tienen los precios de alquiler denominados en Dólares Estadounidenses, o poseen una porción del precio de alquiler ajustable en función de las variaciones del tipo de cambio.
- Los contratos que no están denominados en Dólares Estadounidenses, o aquellas porciones de los contratos que no se ajustan en función a variaciones del tipo de cambio, se ajustan en función a un conjunto de índices que pueden incluir diferentes *proxies* de inflación en Pesos: índice de variación

salarial de choferes de camión, índice de variación de costos logísticos (elaborado por CEDOL), evolución del costo de la construcción (índice CAC). En cada contrato se negocia la función polinómica que ponderará cada índice. La evolución del precio de alquiler por metro cuadrado durante los últimos años ha confirmado que la selección de los índices es la apropiada para preservar el valor de alquiler medido en dólares.

- Los ajustes se realizan cada tres, cuatro o seis meses, según el contrato.
- Cláusula de ajuste extraordinario: dependiendo de cada contrato, se define un umbral mínimo de variación de la fórmula polinómica, intraperíodo (es decir, con independencia del mes indicado del ajuste indicado en el párrafo anterior), a partir del cual se aplica un ajuste extraordinario en el precio de alquiler.
- Adicionalmente a los ajustes mencionados más arriba, ambas partes (la Compañía y el locatario) tienen derecho a solicitar una cotización de alquiler a las inmobiliarias de la zona, en caso de que consideren que el precio de alquiler se encuentra desfasado en un determinado porcentaje del precio de alquiler de mercado para inmuebles de similares características.
- Los contratos *build to suit* suelen contemplar acuerdos de reserva de espacio para el crecimiento de la operación (típicamente, los primeros años la reserva será gratuita para el locatario, y luego se volverá onerosa, buscando rentabilizar para el locador la reserva de espacio que le permite al locatario crecer dentro de nuestros parques).
- Los arrendamientos se acuerdan sobre una base *triple net*, es decir que la Compañía suele asumir sólo el pago de ciertos costos extraordinarios de la nave alquilada, mientras que los locatarios son responsables del pago del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos.
- Los locatarios deben contratar pólizas de seguro contra incendio y de seguro de responsabilidad civil de terceros.
- Cada locatario es responsable de tramitar la habilitación municipal con relación a la actividad relacionada dentro del espacio alquilado.

10. Empleados

El siguiente cuadro expresa la cantidad de empleados (estructura fija) de la Compañía a las fechas indicadas:

Área	31 de diciembre de			30 de septiembre de	
	2014	2015	2016	2016	2017
Administración general	23	26	36	31	31
Total	23	26	36	31	31

11. Activo fijo

Al 30 de septiembre de 2017, todos los activos de la Compañía (parques logísticos -naves y terrenos *landbank*-) se encontraban ubicados en Argentina.

El siguiente cuadro establece un resumen de los inmuebles de parques logísticos de la Compañía al 31 de diciembre de 2016:

Nombre	Tipo	Superficies (m ²)				Domicilio	Principales Clientes	% de propiedad de la Compañía
		Alquilable	en construcción	Landbank	Max. Potencial			
Predio Pacheco	Parque Logístico	60.000	-	57.000	117.000	Av. J. D. Perón 4000, General Pacheco, Tigre, PBA.	Alpargatas, Loginter, Tasa Logística, DHL	100%
Predio Pilar	Parque Logístico	48.000	35.000	50.700	133.700	El Bagual 101, Pilar, PBA.	SC Johnson, Kimberly Clark	100%

Nombre	Tipo	Superficies (m ²)				Domicilio	Principales Clientes	% de propiedad de la Compañía
		Alquilable	en construcción	Landbank	Max. Potencial			
Predio Tortugas	Parque Logístico	36.000	42.000	18.000	96.000	Av. de los Constituyentes 515, Garín, Escobar, PBA.	Natura Cosméticos, dafiti (rocket internet)	100%
Predio Tigre	Parque Logístico	-	-	126.000	126.000	Av. de los Constituyentes 4533, Benavidez, Tigre, PBA.	-	100%
Predio Echeverría	Parque Logístico	-	70.000	52.188	122.188	Palacios (s/n) entre Av. N. López y Luis Beltrán, El Jagüel, Echeverría, PBA.	Bridgestone Argentina	100%
Totales	-	144.000	147.000	303.888	594.888	-	-	100%

12. Seguros

Actualmente la Compañía cuenta con pólizas de seguro que cubren riesgos potenciales como responsabilidad civil, incendio, lucro cesante, inundaciones, incluyendo una cobertura extendida y pérdidas por arrendamientos de todas sus propiedades. A la fecha de este Prospecto, la Compañía no posee ninguna póliza de seguro que cubra riesgos ambientales potenciales. Asimismo, existen ciertos tipos de siniestros, tales como reclamos en virtud de contratos de locación y de otra índole, y los originados en terrorismo y actos de guerra que no se encuentran asegurados. La Compañía tampoco contrata seguros de vida ni de incapacidad para ninguno de sus empleados clave.

Como parte de su estrategia de gestión de riesgos, la Compañía requiere que todos los subcontratistas contraten seguros de riesgos del trabajo y cumplan con las reglamentaciones aplicables en materia de seguridad y seguros de riesgos del trabajo. Si bien la Compañía se ha visto involucrada como demandada en juicios iniciados por empleados de sus subcontratistas en el pasado, estos han sido cubiertos en general por seguros de los subcontratistas o pagados por estos, dado que los contratos establecen una indemnidad a favor de la Compañía en estos casos. Véase *“Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con los negocios de la Compañía. - La Compañía podrá estar sujeta a ciertas obligaciones laborales y previsionales vinculadas con sus contratistas”*.

13. Propiedad intelectual

La Compañía posee registrada la marca y signo de “Plaza Logística” en el Instituto Nacional de la Propiedad Intelectual (“INPI”) de la República Argentina.

14. Litigios

La Compañía es parte de procedimientos legales y administrativos que surgen del curso ordinario de los negocios.

A continuación se detallan aquellos procedimientos que en los cuales la Compañía es parte demandada. Si bien el resultado de estos procedimientos no puede predecirse en forma exacta, en opinión de la Compañía y de sus asesores legales dichos procedimientos probablemente no tengan un efecto adverso significativo sobre la situación patrimonial, financiera o de resultados de la Compañía.

a. “Ortigoza Ramírez Sergio Daniel c/ Plaza Logística S.R.L. y otros s/ despido” (Expte. n° 8.909/15)

El Sr. Sergio Daniel Ortigoza Ramírez inició una demanda por despido sin causa contra la Compañía alegando que existía entre él y Plaza Logística una relación laboral y demandando el pago de la suma de \$116.283,15 (Pesos ciento dieciséis mil doscientos ochenta y tres con quince centavos), en concepto de liquidación final por su despido sin causa. En dicha demanda el Sr. Ortigoza Ramírez citó a Cleverman S.R.L. y Tiempo Laboral S.A. como responsables solidarios de las supuestas obligaciones laborales de Plaza Logística en los términos del artículo 30 de la Ley de Contrato de Trabajo. Si bien el Sr. Ortigoza Ramírez no era empleado en relación de dependencia de la Compañía, sí prestaba tareas en uno de los inmuebles de propiedad de Plaza Logística por lo que ella podría ser eventualmente considerada responsable solidaria de las obligaciones laborales de Cleverman S.R.L. y Tiempo Laboral S.A., empleadores del Sr. Ortigoza Ramírez y contratistas de Plaza Logística.

Actualmente, la causa se encuentra en instancia de producción de la prueba y estimamos que un resultado desfavorable para la Compañía es probable. Sin perjuicio de ellos, hacemos notar que en la contratación tanto de Cleverman S.R.L. como de Tiempo Laboral S.A., éstas han otorgado a Plaza Logística una indemnidad en virtud de la cual se obligaron a indemnizar y mantener indemne a ésta de cualquier pérdida derivada del reclamo del Sr. Ortigoza Ramírez. Por lo tanto, aún en el caso de que el resultado del pleito sea desfavorable y la Compañía deba hacer frente al reclamo, se podrá a ejecutar la indemnidad para neutralizar cualquier pérdida que se pueda sufrir.

b. “Gorosito Silvana Lorena c/ SPF Logística S.A. y otros s/ despido” (Expte. n° 34.539/14)

La Sra. Silvana Lorena Gorosito inició una demanda por despido sin causa contra SPF Logística S.A., empresa que era locataria de Plaza Logística en el inmueble del que ella es titular en la localidad de Pacheco, Provincia de Buenos Aires. En dicha demanda la Sra. Gorosito citó a la Compañía como supuesto responsable solidario de las obligaciones laborales de SPF en los términos del artículo 30 de la Ley de Contrato de Trabajo.

Actualmente, la causa se encuentra en instancia probatoria. Considerando que Plaza Logística es locadora de SPF y que dicha relación jurídica no se encuentra prevista en el artículo 30 de la Ley de Contrato de Trabajo como una causal de solidaridad laboral, estimamos que las probabilidades de una condena a Plaza en el marco del presente son remotas.

Adicionalmente a lo indicado en los párrafos precedentes, corresponde hacer alusión al siguiente procedimiento en el cual PL Tortugas recibió un reclamo, y que como consecuencia de la fusión podría eventualmente derivar en la continuidad del reclamo contra la Compañía.

c. “Inatsel Construcciones S.A. c/ Diclap S.A. y otros s / Cobros de sumas de dinero”

Inatsel Construcciones S.A. inició un reclamo contra Diclap S.A., Hormetal S.A. y Plaza Logística Tortugas S.R.L. citándolos a una audiencia prejudicial obligatoria que tuvo lugar el 19 de febrero de 2016. El objeto del reclamo consistía en la prosecución del cobro de ciertas sumas de dinero que Diclap S.A. supuestamente adeudaría a Inatsel Construcciones S.A.

Inatsel Construcciones S.A. inició dicho procedimiento prejudicial requiriendo a Plaza Logística Tortugas S.R.L. alegando una supuesta solidaridad de ésta respecto de las obligaciones de Diclap S.A. ante ella. Teniendo en consideración que dicha solidaridad no existe en función de norma o acuerdo alguno que vincule a Plaza Logística Tortugas S.R.L. o del que ella sea parte, estimamos que la posibilidad de que se materialice alguna pérdida en relación con este reclamo es remota.

Asimismo, la Compañía es parte actora en el siguiente procedimiento:

a. “Plaza Logística SRL y Plaza Logística Tortugas S.A. c / ARBA s / Repetición- Impuesto de Sellos” (Expte. n°2362-22386/13)

El presente consiste en un reclamo de repetición iniciado por la Compañía y PL Tortugas el 4 de abril de 2013 ante ARBA por la suma de ochocientos veintiocho mil pesos (\$828.000) con más sus accesorios, que fueran pagados por la Compañía y PL Tortugas el 2 de agosto de 2012 en concepto del impuesto de sellos aplicable en la Provincia de Buenos Aires al otorgamiento de ciertas hipotecas sobre inmuebles de los cuales la Compañía y PL Tortugas era a esa fecha titulares.

El reclamo de repetición fue originalmente interpuesto ante ARBA en sede administrativa. ARBA guardó silencio ante el mismo, por lo cual, el 5 de diciembre de 2014, la Compañía y PL Tortugas presentaron un

recurso de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Provincia de Buenos Aires por denegatoria tácita en los términos del artículo 115 del Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires.

A la fecha del presente, el Tribunal Fiscal de la Provincia de Buenos Aires no se ha expedido respecto de la correspondencia de la demanda de repetición. Sin embargo, la Compañía fue parte de un reclamo de objeto similar en el que el Tribunal Fiscal de la Provincia de Buenos Aires denegó la repetición demandada por ella. En atención a dicho precedente, estimamos como probable un resultado desfavorable para la Compañía.

CAPÍTULO IX MARCO REGULATORIO DEL NEGOCIO DE LA EMISORA

La siguiente sección resume las regulaciones significativas aplicables a los negocios y las operaciones de la Compañía.

1. Código Civil y Comercial de la Nación

El Código Civil y Comercial de la Nación, vigente desde el 1 de agosto de 2015, establece el marco legal general para la adquisición, desarrollo y explotación de inmuebles en la República Argentina. Con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial quedaron derogadas la Ley de Locaciones Urbanas, la Ley de Propiedad Horizontal Nro. 13.512 (la "Ley de Propiedad Horizontal") y la Ley de Prehorizontalidad Nro. 19.724 (la "Ley de Prehorizontalidad").

Las disposiciones establecidas en el Código Civil y Comercial regulan las locaciones en general, estableciendo ciertas restricciones a los locadores, tales como: la imposición de un plazo de locación mínimo de 2 (dos) años, y plazo máximo de 50 (cincuenta) años para locaciones con fines que no sean de habitación.

La ley argentina prohíbe y declara nulas todas las disposiciones contractuales que establecen el ajuste de alquileres por actualización monetaria, indexación por precios, variaciones de costos o aumentos de deudas. No obstante ello, la legislación permite mecanismos alternativos como que las partes se obliguen a periódicamente negociar de buena fe el precio de la locación durante la vigencia del contrato y de no llegar a un acuerdo, que un tercero defina el precio aplicable para el período siguiente.

El artículo 1221 del Código Civil y Comercial establece que los locatarios están autorizados a rescindir los contratos de locación luego de los primeros seis meses mediante notificación fehaciente al locador. Asimismo, establece penalidades para los locatarios que resuelvan el contrato en forma anticipada, y por lo tanto, si la resolución tiene lugar dentro del primer año, el locatario deberá pagar al locador el valor equivalente a un mes y medio de alquiler, y si la resolución tiene lugar luego del primer año del contrato, el locatario debe pagar al locador el valor equivalente a un mes de alquiler. En ciertos fallos jurisprudenciales, los tribunales argentinos han resuelto que en ciertos supuestos es válida la previsión contractual por la cual un locatario se obligue a abonar una indemnización más gravosa a la mencionada precedentemente, al tratarse de "actos jurídicos complejos" y no simplemente de una locación, como podría ser el caso de un espacio de depósito construido "a medida" de un locatario. Sin embargo, no puede garantizarse que no pudiera haber en el futuro casos jurisprudenciales en el sentido contrario.

El Código Procesal Civil y Comercial de la Nación permite al locador iniciar una acción ejecutiva en el caso que el locatario no abone el alquiler. El proceso de acción ejecutiva es más definido y abreviado que los procesos civiles ordinarios debido a que el locatario sólo puede presentar defensas específicas, limitadas y ciertas al reclamo del locador.

El Código Procesal Civil y Comercial de la Nación permite también ciertos procedimientos especiales, tales como el desalojo. Si bien los jueces tienen la facultad de ordenar a los locatarios que adeuden dos meses o más de alquiler que desalojen la propiedad, habitualmente se abstienen de ejercer dicha facultad, y en consecuencia, los procedimientos de desalojo pueden durar entre seis meses y dos años desde la fecha en que se inicia el juicio hasta la efectiva desocupación.

Mientras que la política actual desalienta la regulación por parte del gobierno de los contratos de locación, la Compañía no puede garantizarles que el Congreso Nacional no impondrá normas adicionales en el futuro. En el pasado, el gobierno argentino promulgó regulaciones que congelaban los precios de los arrendamientos, extendían los plazos de locación y prohibían desalojos por falta de pago o resolución de contratos.

2. Proyecto de reforma de régimen de locaciones

A la fecha, se encuentra en tratamiento en el Congreso de la Nación Argentina un nuevo proyecto de reforma del régimen de locaciones, el cual fuera aprobado por el Senado de la Nación con fecha noviembre de 2016. Entre los principales cambios negativos que contiene dicho proyecto de reforma, y que se califican en consecuencia como potenciales factores de riesgo para la Compañía, pueden destacarse los siguientes:

- el plazo mínimo de locación aumenta de dos (2) años a tres (3) años;

- el locatario no tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que graven la cosa locada, ni las expensas extraordinarias, eliminándose la posibilidad de que un pacto en contrario deje de lado tales directivas;
- El locatario puede resolver anticipadamente el contrato de locación en forma inmediata, sin necesidad de que transcurra un lapso mínimo de seis (6) meses para hacerlo;
- con un mínimo de sesenta (60) días de anticipación a la finalización del contrato de locación, las partes deben acordar su renovación, y, de no llegar a un acuerdo, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente; y
- se establece una modificación al sistema de actualización del precio locativo, ello hasta que la variación anual del índice de precios al consumidor sea inferior al diez por ciento (10%), en virtud del cual el precio locativo solo podrá ser reajustado anualmente según la variación del índice de actualización que elaborará el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) en base a la evolución de los índices de precios al consumidor (IPC) y el coeficiente de variación salarial (CVS), promediados en partes iguales.

Cualquiera de estas potenciales reformas, implicarían la posibilidad de que los contratos de locación actuales y futuros se vean alterados y adecuados a la nueva normativa, pudiendo ello generar pérdidas de ingreso por cánones locativos, falta de renovaciones contractuales, resoluciones imprevisibles, etc. En suma, de efectivizarse la media sanción faltante, las modificaciones advertidas en el proyecto podrían acarrear perjuicios en la situación patrimonial de la Compañía, la que debería ajustar su actividad locativa a las nuevas circunstancias, con inciertos resultados para sus negocios.

Resta aclarar que el tratamiento a darle al proyecto por la Cámara Baja no excluye la posibilidad de que nuevas modificaciones se presenten, motivo por el cual la enumeración detallada tiene plena vigencia a la fecha del Prospecto, siendo imprevisible el abanico de modificaciones que pudiere surgir de su posterior tratamiento parlamentario.

3. Regulaciones ambientales

Ámbito nacional

El artículo 41 de la Constitución Nacional reformada establece que todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano. Con fecha 6 de noviembre de 2002, el Congreso Nacional sancionó la Ley N° 25.675 (la “Ley General del Ambiente”) por medio de la cual se regularon los presupuestos mínimos para el logro de un medio ambiente sustentable, y la preservación y protección de la diversidad biológica. Esta ley establece las actividades que se encuentran sujetas a evaluaciones de impacto ambiental y la responsabilidad por daños ambientales.

Dentro del marco regulatorio de la Ley General del Ambiente, para poder desarrollar una obra o actividad que, en el territorio de la Nación, sea susceptible de degradar el ambiente o alguno de sus componentes, o afectar la calidad de vida de la población, en forma significativa, se debe contar con una cobertura de seguro con entidad suficiente para garantizar el financiamiento de la recomposición del daño que pudieren producir.

El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sustentable (el “Ministerio de Ambiente”), autoridad de aplicación de la Ley General del Ambiente, regula y establece los criterios aplicables al requisito del seguro ambiental requerido a las compañías que realicen actividades riesgosas o peligrosas para el ambiente. Por lo tanto, el Ministerio de Ambiente regula cuándo es necesario obtener cobertura de seguro, cuya póliza tendría que ser obtenida por la compañía pertinente con respecto a un proyecto específico. Sin embargo, las autoridades provinciales están facultadas para establecer obligaciones y requisitos específicos.

De acuerdo a los cálculos efectuados, para los Parques Logísticos que actualmente posee Plaza Logística, no corresponde la contratación de un seguro ambiental.

La CNV estableció asimismo que las compañías sujetas al régimen de oferta pública deben implementar políticas ambientales/de sostenibilidad.

El desarrollo inmobiliario se rige principalmente por reglamentaciones locales que regulan el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, el cual debe ser llevado a cabo por autoridades para certificar que los proyectos o actividades llevadas a cabo en su jurisdicción cumplen con las regulaciones ambientales vigentes.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El artículo 30 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires requiere que se lleve a cabo una evaluación preliminar de impacto ambiental de todos los proyectos públicos o privados que tengan efectos significativos, y que se analice esta evaluación en una audiencia pública.

La Ley N° 123 (modificada por la Ley N° 452 y 1.733) regula el procedimiento de evaluación del impacto ambiental en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que consiste en un procedimiento técnico-administrativo destinado a identificar e interpretar, así como a prevenir o recomponer los efectos de corto, mediano y largo plazo que actividades, proyectos, programas o emprendimientos públicos o privados, pueden causar al ambiente.

El procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental comprende varias etapas, incluidas: la clasificación de las actividades y/o proyectos, la confección de una evaluación técnica, la celebración de una audiencia pública y por último, la emisión de un Certificado de Aptitud Ambiental (CAA).

La Ley N° 123 clasifica las actividades desarrolladas en dos categorías: (i) aquellas con efectos ambientales significativos y (ii) las que no son significativas desde una perspectiva ambiental. En el primer caso, se deben llevar a cabo todas las etapas de la evaluación del impacto ambiental, mientras que, en el segundo caso, sólo se requieren dos etapas (solicitud de la clasificación y categorización).

La Agencia de Protección Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es la autoridad de aplicación de los procedimientos previstos por la Ley N° 123/99 y 222/2012 a efectos de evaluar el impacto ambiental de los proyectos y desarrollo de construcciones.

Plaza Logística se encuentra en la etapa final de la obtención de la concesión de 7,4 hectáreas al sur de la Ciudad de Buenos Aires para poder desarrollar el Predio Ciudad. En este sentido, y dado al tamaño de la nave proyectada (excede los 10.000 m² de superficie mencionados en las regulaciones pertinentes), va a requerir que la Compañía presente estudios de impacto ambiental e informes con el fin de obtener un CAA emitido por la Ciudad de Buenos Aires, el cual será un requisito precedente para comenzar la construcción.

Por otro lado, mientras la Ley N° 123 enumera ciertas actividades que deben realizar el procedimiento completo para obtener el CAA, la lista no es restrictiva, ya que puede incluir actividades consideradas con relevante efecto ambiental en base a factores específicos (clasificación de líneas de negocio, ubicación, riesgo potencial de recursos, dimensión, etc.).

Las siguientes actividades se encuentran enumeradas entre las que la Ley N° 123 considera con relevante efecto: i) "Las obras proyectadas sobre parcelas de más de 2.500 metros cuadrados que requieran el dictado de normas urbanísticas particulares" y ii) "Los grandes emprendimientos que por su magnitud impliquen superar la capacidad de la infraestructura vial o de servicios existentes" (Artículo 13).

La obligación de completar todas las etapas del procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental dependerá de las características del proyecto a desarrollar sobre el inmueble ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Provincia de Buenos Aires

La Constitución de la Provincia de Buenos Aires, reformada en Septiembre de 1994, en el artículo 28 de la Sección I - Declaraciones, derechos y garantías- contempla el derecho de los habitantes de la Provincia "a gozar de un ambiente sano y el deber de conservarlo y protegerlo en su provecho y en el de las generaciones futuras".

A través de la sanción de la Ley N° 11.723, a nivel provincial se establece el régimen aplicable a la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en general en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, cuya Autoridad de Aplicación es el actual Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible.

La Ley citada prescribe, entre otras de sus disposiciones, que "todos los proyectos consistentes en la realización de obras o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente de la Provincia de Buenos Aires y/o a sus recursos naturales, deberán obtener una declaración de impacto ambiental expedida por la autoridad ambiental provincial o municipal según las categorías que establezca la reglamentación de acuerdo a la enumeración enunciativa incorporada en el Anexo II de la presente ley" (Conforme al Art. 10, Ley N° 11.723).

A la fecha del presente prospecto, y en el marco de dicha Legislación, Plaza Logística ha presentado, para sus tres parques logísticos, la Evaluación de Impacto Ambiental, conforme se detalla a continuación:

a. Predio Pacheco

Con fecha 10 de octubre de 2013, se presentó ante la Municipalidad de Tigre la Evaluación de Impacto Ambiental, en el marco de la Ley Provincial N° 11.723. Dicha presentación generó el expediente N° 4112-9232/2013. Si bien se realizó el seguimiento permanente del expediente, a la fecha no se ha obtenido la Declaración de Impacto Ambiental por parte del Municipio.

b. Predio Pilar

Con fecha 29 de febrero de 2012, se presentó ante la Municipalidad de Pilar la Evaluación de Impacto Ambiental, en el marco de la Ley Provincial N° 11.723. Dicha presentación generó el expediente N° 4089-2021/2012. Con fecha 22 de mayo de 2013, se obtuvo la Declaración de Impacto Ambiental por parte del Municipio, conforme Resolución N° 83/13. Con fecha 28 de agosto de 2015, como consecuencia de haber presentado una Auditoría Ambiental, el Municipio de Pilar emitió la actualización de la Declaración de Impacto Ambiental, conforme Disposición N° 472/15.

El 27 de julio de 2016, se presentó una nueva auditoría ambiental, la cual incorpora la construcción de una nueva nave en el predio (Nave 2) y se solicitó la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental, que a la fecha no fue emitida aun por el Municipio de Pilar.

c. Predio Tortugas

Con fecha 23 de agosto de 2013 se presentó ante la Municipalidad de Escobar la Evaluación de Impacto Ambiental, en el marco de la Ley Provincial N° 11.723. Dicha presentación generó el expediente N° 4034-160050/2013. El expediente fue girado al Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS), a efectos de generar la Declaración de Impacto Ambiental (DIA). Con fecha 20/08/2014 se retiró del OPDS la Declaración de Impacto Ambiental (DIA), otorgada por Resolución OPDS N° 204/14. La misma no presenta vencimiento.

CAPÍTULO X

ESTRUCTURA Y ORGANIZACIÓN DE LA EMISORA Y SU GRUPO ECONÓMICO. FUSIÓN.

Al día de la fecha, el capital social de Plaza Logística es de \$484.049.178, representado por 484.049.177.941 cuotas sociales de valor nominal \$0,001 cada una. Cada cuota social otorga los mismos derechos de voto y participaciones económicas. El capital social se encuentra suscrito e integrado en su totalidad al día de la fecha.

La titularidad en el capital social de Plaza Logística es la que surge del siguiente cuadro:

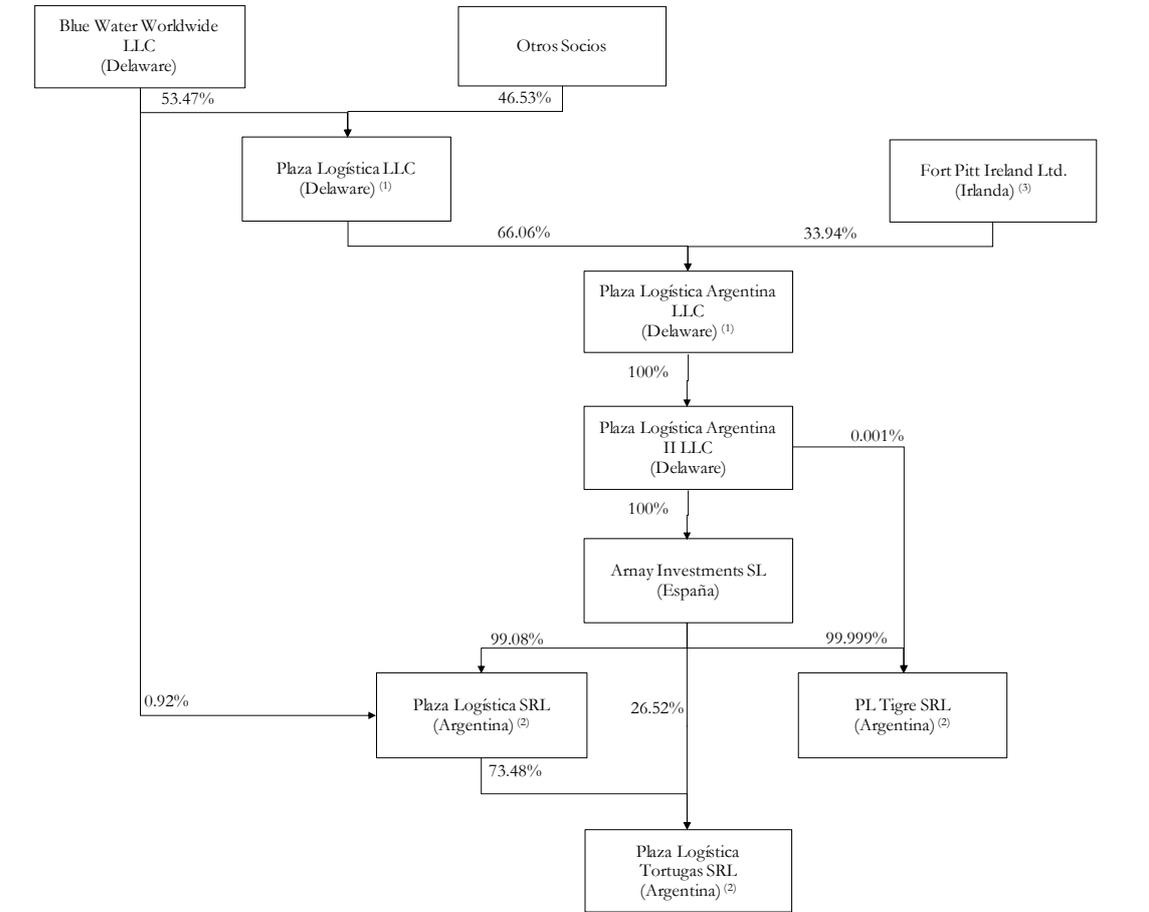
Socio	Cuotas	Votos	Porcentaje de participación
Arnay Investments S.L.	479.584.723.264	479.584.723.264	99,08 %
Blue Water Worldwide LLC	4.464.454.677	4.464.454.677	0,92 %

No se ha producido ningún cambio significativo en las participaciones sociales directas de los socios en la Compañía durante los últimos tres años.

Los socios de la Compañía no son partes de ningún acuerdo de voto ni de ningún convenio de socios.

El siguiente cuadro describe la estructura societaria de la Compañía y su grupo Económico:

Plaza Logística - Estructura Societaria



(1) Estructura de PL LLC al 31 de Diciembre, 2016; Estructura de PLA LLC al 31 de Diciembre, 2016
 (2) Estructura de PL SRL, PLT'SRL & PLT'oSRL al 30 de Octubre, 2017
 (3) Fort Pitt Ireland Ltd. es parte de un fondo de inversión de Nueva York. PointArgentun/PointState usa este vehículo para invertir en Plaza Logística Argentina

Arnay Investments SL (“Arnay”), es una sociedad limitada constituida en y de conformidad con las leyes del Reino de España. Las acciones representativas del 100% del capital social y derechos de voto de Arnay son de titularidad de Plaza Logística Argentina II LLC, una sociedad de responsabilidad limitada (limited liability company) constituida en y de conformidad con la legislación del Estado de Delaware, Estados Unidos de América. A su vez, las participaciones representativas del 100% del capital social de Plaza Logística Argentina II LLC y derechos de voto en la misma son de titularidad de Plaza Logística Argentina LLC, también constituida como una sociedad de responsabilidad limitada (limited liability company) constituida de conformidad con la legislación del Estado de Delaware, Estados Unidos de América.

Plaza Logística Argentina LLC tiene, a su vez, dos socios, siendo ellos Plaza Logística LLC y Fort Pitt Ireland Ltd. que mantienen participaciones en su capital social y derechos de voto de conformidad con el siguiente detalle: (i) Plaza Logística LLC, una sociedad de responsabilidad limitada (limited liability company) constituida de conformidad con la legislación del Estado de Delaware, Estados Unidos de América es titular de participaciones en el capital social y derechos de voto en Plaza Logística Argentina LLC representativas del 66,06% de su capital social y derechos de voto; y (ii) Fort Pitt Ireland Ltd., una sociedad limitada (limited company) constituida de conformidad con la legislación de Irlanda es titular de participaciones en el capital social y derechos de voto en Plaza Logística Argentina LLC representativas del 33,94% de su capital social y derechos de voto.

En virtud de su participación mayoritaria en el capital social y derechos de voto de Plaza Logística Argentina LLC, Plaza Logística LLC es la entidad indirectamente controlante de la Sociedad. No obstante ello, en tanto Fort Pitt Ireland Ltd. mantenga participaciones en el capital de Plaza Logística Argentina LLC de al menos 20%,

su voto afirmativo o el de los administradores (managers) designados a propuesta suya es necesario para la adopción de ciertas cuestiones que habitualmente requieren el consentimiento de accionistas minoritarios. En caso en que la participación de Fort Pitt Ireland Ltd. en el capital Plaza Logística Argentina LLC fuera menor al 20% pero mayor al 10% los actos que requerirían su consentimiento se ven materialmente reducidos. Finalmente, en caso en que la participación de Fort Pitt Ireland Ltd. en el capital Plaza Logística Argentina LLC fuera menor al 10%, ella perdería los derechos antes referidos. Fort Pitt Ireland LTD es controlada por PointArgentum Master Fund, un fondo de inversión administrado por una sociedad de responsabilidad limitada creada bajo las leyes del Estado de Delaware.

Plaza Logística LLC, a su vez es controlada por Blue Water Worldwide LLC por revestir ésta el carácter de socio sponsor bajo su régimen de gobierno corporativo. En tal carácter Blue Water Worldwide LLC tiene el derecho a designar a dos miembros del órgano de administración de Plaza Logística LLC, sobre un total de tres miembros. El restante miembro del órgano de administración es designado por los socios titulares de la mayoría de una clase de unidades de Plaza Logística LLC. Actualmente Blue Water Worldwide LLC es titular de participaciones en Plaza Logística LLC que representan a la mayoría de su capital social y derechos de voto permitiéndole designar el tercer miembro del órgano de administración de Plaza Logística LLC.

Si bien el Sr. Benjamin H. Griswold no posee la mayoría de participación en el capital de Blue Water Worldwide LLC, es su mayor accionista y en virtud de ciertos acuerdos existentes en Blue Water Worldwide LLC, el Sr. Griswold tiene facultades de administrar las operaciones de Blue Water Worldwide y, por lo tanto sería considerado como la persona física indirectamente controlante de la Sociedad, sin perjuicio de los derechos de los accionistas indirectos no controlantes de la Sociedad que fueran resumidos brevemente más arriba.

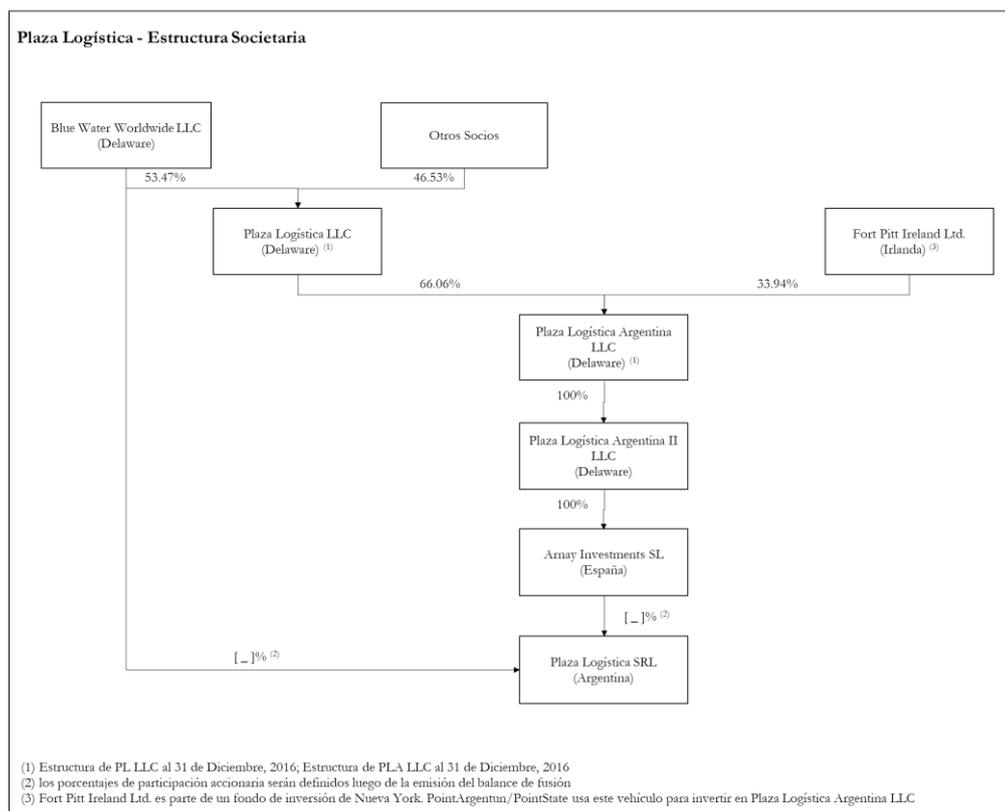
FUSIÓN

1. Introducción

El grupo Plaza Logística se encuentra en un proceso de fusión para que la Sociedad resulte definitivamente titular de los patrimonios de Plaza Logística Tortugas S.R.L. (“PL Tortugas”) y PL Tigre S.R.L. (“PL Tigre”) y junto con la Compañía y PL Tortugas, las “Sociedades Participantes”, las cuales se disolverán sin liquidarse al ser absorbidas por la Compañía (la “Fusión”).

A lo largo de todo este Prospecto, a menos que se aclare expresamente lo contrario, se ha asumido la efectividad y finalización de la Fusión, sin perjuicio de que ello tendrá lugar a partir del 1 de enero de 2018. Dicha asunción es realizada a fin de facilitar la exposición de los bienes que compondrán el patrimonio de la Compañía y sus operaciones a partir del 1 de enero de 2018, dado que la Compañía será la absorbente de todos los bienes, deudas y operaciones de las restantes Sociedades Participantes.

El siguiente cuadro, por su parte, detalla la estructura societaria de la Compañía posterior a la Fusión:



2. Motivos que originaron la Fusión. Neutralidad tributaria

a. Motivos que originaron la Fusión

La Fusión se llevó adelante por resultar conveniente a fin de optimizar los recursos, estructura administrativa y operativa del Grupo Plaza Logística en la República Argentina, a la vez que concentra en un solo vehículo toda la operación y activos del Grupo, simplificando procesos de financiación y futuros procesos de apertura del capital social.

b. Neutralidad tributaria

La Fusión consistió en un procedimiento de reorganización societaria libre de impuestos, según lo estipulado por el artículo 77 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, Texto Ordenado por Decreto 649/97 (la "LIG"). Dicha norma prevé que, si se cumplen todos los requisitos al efecto, se obtienen los siguientes beneficios: (i) la transferencia de activos objeto de una reorganización no está sujeta al Impuesto a las Ganancias, Impuesto al Valor Agregado e Impuesto a los Ingresos Brutos; (ii) ciertos instrumentos relacionados con la transacción estarán exentos en el Impuesto de Sellos; y (iii) los atributos fiscales de las empresas antecesoras se trasladan a la empresa continuadora.

En particular, la Fusión motivó la adquisición por parte de la Compañía de los saldos a favor y quebrantos, según el caso, de PL Tortugas y PL Tigre en los impuestos referidos (incluyendo también el Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta).

Se destaca que según lo prescripto por el artículo 77 de la LIG, se deberá cumplir con los siguientes requisitos durante un plazo de al menos 2 (dos) años desde la Fecha Efectiva de Fusión (conforme se define más adelante), a fin de conservar los beneficios allí establecidos: (i) mantenimiento por parte de los socios de las Sociedades Participantes, de un importe de participación no menor al 80% de las participaciones sociales de la Compañía; y (ii) la Compañía deberá proseguir la misma actividad o una actividad vinculada con la actividad de PL Tortugas y PL Tigre.

3. Procedimiento de Fusión

Con fecha 28 de septiembre de 2017, se suscribió un Compromiso Previo de Fusión (cfr. Artículo 83, Ley General de Sociedades) (el “CPF”) entre las Sociedades Participantes.

El CPF dispuso lo siguiente:

- (a) Transmisión a la Compañía de los patrimonios de PL Tortugas y PL Tigre, motivando la adquisición por parte de la Compañía de la titularidad de todos los derechos y obligaciones de PL Tortugas y PL Tigre, con vigencia a efectos contables e impositivos a partir del 1 de enero de 2018 (la “Fecha Efectiva de Fusión”), sujeto a la inscripción del Acuerdo Definitivo de Fusión (conforme se define más adelante) por ante la Inspección General de Justicia;
- (b) Disolución sin liquidación de PL Tortugas y PL Tigre, quedando por tanto absorbidas por la Compañía;
- (c) Aumento del capital social de la Compañía de Ps. 459.260.430,34 a Ps. 944.234.963,34, o sea, en Ps. 484.974.533;
- (d) Establecimiento como fecha efectiva de fusión, a efectos contables e impositivos, el día 1 de enero de 2018 (la “Fecha Efectiva de Fusión”).

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 83 de la Ley General de Sociedades, cada una de las Sociedades Participantes aprobó, a través de los actos societarios descriptos abajo, (i) el CPF (ii) los estados especiales de fusión al 30 de junio de 2017 de Plaza Logística, PL Tortugas y PL Tigre y (iii) el estado especial de situación financiera consolidado de fusión al 30 de junio de 2017 (el “Balance Consolidado de Fusión”):

- (i) La Compañía, mediante acta de Reunión de Socios de fecha 28 de septiembre de 2017;
- (ii) PL Tortugas, mediante acta de Reunión de Socios de fecha 28 de septiembre de 2017; y
- (iii) PL Tigre, mediante acta de Reunión de Socios de fecha 28 de septiembre de 2017.

Luego de la suscripción del CPF en la fecha indicada, se procedió a cumplimentar el procedimiento establecido por la Ley General de Sociedades, según el siguiente detalle:

- (i) Entre las fechas 10 de octubre de 2017 y 12 de octubre de 2017, se publicaron los avisos correspondientes sobre la Fusión en el Boletín Oficial de la República Argentina y en el diario El Accionista;
- (ii) A continuación, se dejó transcurrir el plazo de 15 días contados a partir de la fecha de publicación del último aviso, sin que hubieran existido oposiciones.

El 15 de noviembre de 2017, las Sociedades Participantes suscribieron el acuerdo definitivo de fusión (el “ADF”), el cual cumplió con todos los requisitos prescriptos por el artículo 83, inciso 4 de la Ley General de Sociedades.

En fecha 29 de noviembre, se ingresó en la IGJ la solicitud de inscripción registral de la Fusión.

4. Información contable

El siguiente cuadro detalla el patrimonio neto de las Sociedades Participantes al 30 de junio de 2017, fecha del balance consolidado de fusión, y el patrimonio neto previsto en dicha fecha para la Compañía como consecuencia de la fusión.

Patrimonio Neto de la Compañía antes de la fusión	Patrimonio Neto de PL Tortugas	Patrimonio Neto de PL Tigre	Patrimonio Neto de la Compañía como consecuencia de la Fusión
433.695.495	204.469.474	265.156.958	963.003.056

5. Relación de canje. Aumento de capital

De conformidad con el procedimiento previsto en el Art. 83 de la Ley General de Sociedades, el CPF contuvo la relación de canje de cuotas para la fusión, en virtud de la cual se acordó la entrega, por parte de los socios de las Sociedades Participantes, de las cuotas sociales de su titularidad en cada una de dichas Sociedades Participantes, y

la consecuente suscripción/adquisición por parte de dichos socios de cuotas sociales proporcionales en la Compañía. A continuación se detallan las participaciones sociales en la Compañía a la fecha efectiva de fusión, resultado de la relación de canje referida anteriormente y del consecuente aumento de capital resuelto en la Compañía mediante Acta de Reunión de Socios de fecha 28 de septiembre de 2017, según lo dispuesto en el CPF.

Socio	Cuotas	Votos	Porcentaje de participación
Arnay Investments S.L.	939.573.904.377	939.573.904.377	99,5064 %
Blue Water Worldwide LLC	4.656.221.956	4.656.221.956	0,4931 %
Plaza Logística Argentina II LLC	4.837.011	4.837.011	0,0005%

En razón de tratarse de un proceso de Fusión en los términos del artículo 245 de la Ley General de Sociedades y demás normas aplicables, no corresponde que con motivo del aumento de capital indicado arriba, sea ejercido el derecho de suscripción preferente por parte de los socios de la Compañía.

6. Otros efectos de la fusión

a. Incidencia patrimonial, económica y financiera de la fusión

Conforme fuera indicado, el principal efecto de la fusión es la transferencia del patrimonio de PL Tortugas y PL Tigre a la Compañía. De tal manera se incorporarán al patrimonio de la Compañía todos los activos y pasivos, y el patrimonio neto, incluidos bienes registrales, derecho y obligaciones pertenecientes a PL Tigre y PL Tortugas con efecto a partir de la fecha efectiva de fusión. Dicha incorporación incluirá entre otros: (a) aquellos derechos y obligaciones que, por cualquier razón, no se hallan considerados en los respectivos balances especiales, entre los que deben computarse aquellos derechos y obligaciones surgidos o conocidos con posterioridad a la fecha de cierre de los referidos balances especiales a raíz de hechos o actividades anteriores a esa fecha de cierre; y (b) aquellos derechos y obligaciones de PL Tigre y PL Tortugas derivados de las relaciones con su personal, el cual pasará a depender directamente de la Compañía, respetándose su antigüedad, beneficios y demás derechos adquiridos.

b. Rescisión de acuerdos de prestación de servicios entre Sociedades Participantes

La Compañía ha prestado servicios comerciales y de administración tanto a PL Tortugas como a PL Tigre. Ello en virtud de no haber contado éstas últimas durante cierto tiempo con la estructura adecuada para llevar adelante las tareas de su administración ordinaria y por haberse diseñado un sistema de administración conjunta en las sociedades integrantes del Grupo Plaza Logística.

La extinción de cualquier acuerdo entre las Sociedades Participantes es un efecto de la Fusión, incluyendo sin limitación la extinción de los acuerdos descritos en el párrafo anterior. Sin perjuicio de ello, cabe señalar que dicha circunstancia no tendrá mayor impacto en la organización administrativa de la Compañía, toda vez que los empleados afectados a las tareas de PL Tortugas y PL Tigre han sido siempre empleados en relación de dependencia de la Compañía.

c. Aprobaciones, autorizaciones y conformidades administrativas

Se deja constancia que la presente fusión no requiere notificación ni examen previo por parte de la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia, por, no verificarse los supuestos requeridos por el artículo 6 y concordantes de la Ley N° 25.156 de Defensa de la Competencia.

CAPÍTULO XI

RESEÑA Y PERSPECTIVA OPERATIVA Y FINANCIERA

El siguiente análisis debe leerse junto con los estados financieros de la Compañía y las notas que los acompañan, como también con la información contable seleccionada incluida en otras partes de este Prospecto.

Panorama general

La Compañía es una de las empresas líderes en el desarrollo de infraestructura logística triple A en Argentina en términos de metros cuadrados totales de centros de distribución en parques logísticos multicliente y en términos de landbank (metros cuadrados potenciales a ser desarrollados en inmuebles propiedad de la compañía o sobre los que la Compañía posee derechos de explotación). La Compañía lleva a cabo sus actividades desde el año 2009 y es un desarrollista totalmente integrado a excepción de la construcción de los depósitos logísticos, para los que contrata en el marco de exigentes procesos de licitación competitivos, la construcción llave en mano (“turn-key”) con las principales compañías constructoras de la Argentina (Hormetal, Constructora Sudamericana, Bautech, Tecnipisos, entre otras). La Compañía se dedica principalmente a adquirir los terrenos, supervisar el diseño, la planificación y la construcción de sus parques logísticos multicliente, administrar los servicios comunes de los parques logísticos (que incluyen la seguridad patrimonial, limpieza y mantenimiento, facility management, seguros, entre otras), y alquilar espacio de depósito y/o centros de distribución triple A que incluyen en algunos casos espacio de oficinas a clientes corporativos industriales y operadores logísticos (“3PLs”) locales e internacionales. Desde 2009, la Compañía ha desarrollado más de 246.000 m² de depósitos triple A (de los cuales 99.000 m² ya fueron entregados y están alquilados a clientes y 147.000 m² se encuentran en diversas etapas de construcción a la fecha de este Prospecto). Los 99.000 m² ya entregados, sumados a los 45.000 m² existentes que se adquirieron en 2009 al iniciar la Compañía sus operaciones bajo el Management actual, integran los 144.000 m² de depósitos distribuidos en tres parques logísticos, denominados Plaza Pacheco (60.000 m²), Plaza Pilar (48.000 m²) y Plaza Tortugas (36.000 m²). Los 147.000 m² actualmente en construcción se distribuyen entre 35.000 m² en Plaza Pilar, 42.000 m² en Plaza Tortugas, y 70.000 m² en Plaza Echeverría.

Condiciones económicas en Argentina

Sustancialmente todos los activos y las actividades operativas de la Compañía están ubicados en Argentina. En consecuencia, se espera que la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía se vean significativamente afectados por el nivel general de actividad económica y el crecimiento de los ingresos per cápita disponibles en Argentina. Desde 1997, el déficit de la balanza comercial y el déficit fiscal de la Argentina y la rigidez de su régimen cambiario de ese entonces (conocido como régimen de convertibilidad), sumado al uso excesivo de capital extranjero y la creciente deuda externa del país, derivaron en una profunda contracción de la economía y devinieron en una crisis bancaria y financiera, al iniciarse un proceso de fuga de capitales en el país. Desde diciembre de 2001 y durante la mayor parte de 2002, Argentina atravesó una crisis que virtualmente paralizó su economía y generó cambios radicales en sus políticas gubernamentales.

En respuesta a las crisis políticas y económicas, el gobierno argentino adoptó una serie de iniciativas de amplio alcance que modificaron en forma significativa el régimen cambiario y monetario y el marco regulatorio que regía la actividad comercial en el país. Entre diciembre de 2001 y enero de 2002, Argentina abolió la paridad Peso-Dólar Estadounidense, reprogramó los depósitos bancarios, convirtió a Pesos la deuda denominada en Dólares Estadounidenses y suspendió el pago de una porción significativa de la deuda pública.

La mayor parte de los sectores de la economía argentina se vieron gravemente afectados por la crisis y los cambios regulatorios. En abril de 2002, la economía comenzó a estabilizarse con una franca mejora en las variables económicas durante el segundo semestre del año, principalmente como resultado de la expansión de las exportaciones y a la disminución de las importaciones. Pese a las consecuencias adversas significativas de la devaluación del Peso que tuvo lugar tras más de una década de paridad Peso-Dólar Estadounidense, dicha devaluación también tuvo como resultado un saldo favorable en la cuenta corriente del país, impulsando la reactivación de la producción nacional. La economía nacional repuntó después de la crisis de 2001 y 2002. Sin embargo, desde 2008 hasta 2016, se presentaron dificultades para refrenar las fuertes presiones inflacionarias y el crecimiento se estancó, primordialmente, a causa de las políticas fiscales y monetarias adoptadas por el gobierno de Fernández de Kirchner, las cuales incluyeron estrictos controles cambiarios y sobrevaloración del tipo de cambio real, con el consiguiente efecto de restringir el comercio internacional y la inversión, sumado a una caída en los precios de las materias primas. Las políticas adoptadas por el gobierno de Fernández de Kirchner fueron

erosionando cada vez más la confianza en la economía argentina y desencadenaron, entre otras cosas, fugas de capitales, mermas en la inversión y una importante reducción de las reservas internacionales del BCRA.

Desde que asumió en funciones en diciembre de 2015, el gobierno de Macri introdujo importantes reformas económicas y fiscales. El gobierno de Macri tiene intención de reducir el déficit fiscal primario como porcentaje del PBI en el tiempo y también reducir la dependencia del gobierno argentino de la financiación del BCRA. No obstante, la economía argentina aún tiene importantes retos por delante, entre ellos, la caída del PBI, la pobreza generalizada, el desempleo y el subempleo, las altas tasas de inflación y la escasez de energía. Véase *“Factores de riesgo - Riesgos relacionados con Argentina”*.

El siguiente cuadro presenta ciertos indicadores macroeconómicos en Argentina para los períodos indicados:

	Al 31 de diciembre de 2016		
	2014	2015	2016
Producto Bruto Interno (en miles de millones de Pesos)	702,3	720,9	704,7
Crecimiento (Caída) del PBI	(2,5)%	2,6%	(2,2)%
Tasa de desempleo	6,9%	5,9%	8,5%
Índice de Precios Mayorista (variación % en comparación con el año anterior)	28,3%	NA	NA
Inflación (medida por el IPC del INDEC (*))	23,9%	NA	NA

(*)La base utilizada para calcular el Índice de Precios al Consumidor sufrió una modificación. La base utilizada para el período 2010-2013 era 2008 (es decir, se midió el Índice de Precios al Consumidor utilizando como base la información de precios de 2008) y desde 2014 en adelante la base utilizada para el cálculo fue 2013 (es decir, se midió el Índice de Precios al Consumidor utilizando como base la información de precios de 2013).

Fuente: INDEC.

Desarrollo y alquiler de propiedades

La demanda de alquiler de inmuebles industriales (para centros de distribución) en Argentina se ve influenciada primordialmente por las condiciones macroeconómicas y en particular por el nivel de actividad industrial. La demanda de depósitos de alquiler se ve afectada por diversos factores, entre ellos, el crecimiento económico general y el nivel de actividad en la economía (crecimiento del PBI y en especial nivel de actividad industrial) las tasas de interés a corto y a largo plazo, la confianza del consumidor, las políticas públicas, los factores demográficos y, en menor medida, los impuestos inmobiliarios, los costos de la energía y las tasas del impuesto a las ganancias. Por otra parte, la viabilidad del desarrollo y la comercialización de nueva capacidad (nuevos metros cuadrados de depósito y espacio de oficinas asociado) depende de una serie de factores, entre ellos, el inventario de metros cuadrados de depósito vacantes (disponibles), las restricciones en materia de zonificación, las políticas públicas, el costo y la disponibilidad de terrenos, los costos de construcción, y la disponibilidad de financiamiento en términos razonables, entre otros factores.

Existe un desfase temporal entre el momento en que la Compañía decide desarrollar una propiedad y estima los costos asociados con la misma y el momento en el que esa propiedad comienza a generar ingresos. Por lo general, ese desfase temporal es de entre diez y dieciocho meses para el caso de inmuebles industriales. Si la Compañía no estima correctamente los costos o las condiciones macroeconómicas en Argentina llegasen a empeorar durante dicho desfase temporal, es posible que incurra en excedentes de costos y que no pueda obtener las rentas esperadas según sus planes de desarrollo y comercialización.

Fluctuaciones de los resultados debido a revalúo en Dólares Estadounidenses de propiedades

Si bien el desarrollo y posterior alquiler de depósitos triple A de envergadura genera un flujo de ingresos estable y recurrente, el revalúo a mercado de las propiedades (NIC 40) que mantienen un valor en Dólares Estadounidenses, afectan significativamente los ingresos del período que se informa, dificultando la comparación de resultados entre períodos. Este efecto se ve amplificado cuando la Compañía se encuentra en etapas de desarrollo de nuevos depósitos, los cuales típicamente experimentan un aumento de valor de mercado al ser finalizados y puestos en condiciones de operatividad. Adicionalmente, las variaciones del tipo de cambio (Peso – Dólar) generan resultados por diferencia de cambio significativos debido a la materialidad de la propiedad de inversión respecto del estado de situación financiera.

Inflación

En los últimos años, Argentina experimentó altos índices de inflación. Véase *“Factores de Riesgo -Riesgos relacionados con Argentina- Si continúan los altos niveles de inflación, la economía argentina y los resultados de las operaciones de Plaza Logística podrían verse negativamente afectados”*. En el pasado y particularmente durante el gobierno de Fernández de Kirchner, el gobierno argentino implementó programas para controlar la inflación y monitorear los precios de los bienes y servicios esenciales, incluidos los intentos por congelar el precio de ciertos productos de supermercado y acuerdos de precios entre el gobierno argentino y las empresas del sector privado en distintas industrias y mercados, que no dieron respuesta a las causas estructurales de la inflación y no la redujeron. La inflación en Argentina ha contribuido a un aumento significativo de los costos de operación de la Compañía, en particular los costos laborales, y ha afectado negativamente la situación financiera y patrimonial de la Compañía. Si bien el BCRA ha recuperado su independencia desde el cambio de gobierno en 2015, y las nuevas autoridades han puesto en marcha un esquema conocido como “inflation targeting” donde el BCRA persigue un objetivo de inflación (de hecho hace público un sendero de inflación para varios años hacia adelante) en función del cual fija toda su política de intervención, inflación continúa siendo un desafío para Argentina dada su persistencia en los últimos años.

El incremento del riesgo inflacionario puede erosionar el crecimiento macroeconómico y limitar aún más la disponibilidad de financiamiento, con el consiguiente efecto negativo sobre las operaciones de la Compañía. Los aumentos en la tasa de inflación también tienen un impacto negativo sobre los costos de la Compañía, en particular, el componente de mano de obra de los costos de construcción y el componente salarial de los gastos de administración y comercialización. No podemos garantizar que el incremento en los costos como consecuencia de la inflación se verán compensados, en todo o en parte, por los incrementos en los precios de alquiler o por las valuaciones de mercado.

Los contratos de locación y de desarrollo y locación de cosa futura (estos últimos más conocidos como “*built to suit*”) que celebra la Compañía suelen contener cláusulas de ajuste de precio, que se guían por polinómicas que contienen índices que la Compañía y los clientes consideran ser *proxies* de inflación aceptables para las partes, y que al ser privados (por oposición a algunos índices de variación de precios como ser el IPC en Argentina que durante ciertos periodos de tiempo carecieron de credibilidad en virtud de la falta de independencia de los entes gubernamentales que los publicaban y de su marcada diferencia con datos similares de origen privado) se consideran fiables. La otra parte del ajuste polinómico de precios de alquiler sigue la variación del tipo de cambio oficial en Argentina (entre el Peso y el Dólar). Véase *“Marco regulatorio”*. Por lo general, los contratos de locación de la Compañía establecen además de esta cláusula de ajuste, algunos mecanismos de “reseteo a mercado” para aquellos casos en los que alguna de las partes considere que el alquiler así determinado no reflejase los valores de mercado prevalentes.

Efectos de las fluctuaciones del tipo de cambio

A la fecha de este Prospecto, la Compañía había cancelado toda la deuda pendiente al 30 de septiembre de 2017 (compuesta en un 60% en Dólares Estadounidenses), mediante un nuevo contrato de préstamo por hasta 1.113.228.900 o el equivalente en Pesos a USD 60.000.000 (el que fuera menor), con capital denominado en unidades de valor adquisitivo (“UVA”) actualizables por el coeficiente de estabilización de referencia (“CER”) – Ley 25.827 y con una tasa de interés del 7% anual. El sindicato de bancos fue liderado por Banco Hipotecario S.A., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. y Banco Santander Río S.A., y participaron Banco Itaú y Banco de la Ciudad de Buenos Aires. El primer desembolso concurrente con la firma del contrato de préstamo ascendió a la suma de 530.109.000.

En el futuro la Compañía no descarta tomar deuda en Dólares Estadounidenses. Por consiguiente, la devaluación del Peso frente al Dólar incrementaría el nivel de endeudamiento medido en Pesos de la Compañía.

Aproximadamente el 35% de los ingresos de alquiler de la Compañía está ligado directamente al Dólar Estadounidense. Por consiguiente, un incremento en el valor del Peso afectaría negativamente los ingresos y la rentabilidad general en Pesos de la Compañía. Por otra parte, las fluctuaciones de los tipos de cambio de divisas extranjeras podrían afectar negativamente la actividad económica en Argentina e incrementar el riesgo de incumplimiento de los créditos por ventas o arrendamientos de la Compañía denominados en Dólares Estadounidenses o ligados a esa moneda. Las restricciones cambiarias que pueda imponer el gobierno argentino podrían impedir o restringir el acceso de la Compañía a la divisa estadounidense, afectando su capacidad para cumplir con sus compromisos de deuda denominada en Dólares Estadounidenses. Véase *“Factores de riesgo— Riesgos relacionados con Argentina— Las fluctuaciones en el valor del Peso podrían afectar en forma adversa la economía argentina y la situación financiera de la Compañía”*.

Efectos de las fluctuaciones de las tasas de interés

En la medida que la Compañía tenga que recurrir a financiamiento para satisfacer sus necesidades de inversión y liquidez, un eventual incremento en las tasas de interés generará un aumento sustancial de los costos financieros y podría afectar adversamente la situación financiera, patrimonial y el resultado de las operaciones de la Compañía.

Efectos de la revaluación de propiedades de inversión

La Compañía genera resultados de propiedades de inversión como consecuencia de revaluaciones de su valor razonable. Véase “*Presentación de Información Financiera – Pronunciamientos Contables Recientes*” y “*-Políticas Contables Significativas – Propiedades de Inversión*”.

La propiedad de inversión se registra a su valor razonable a la fecha de revaluación. Las valuaciones se realizan con la frecuencia necesaria para asegurar que el valor razonable del activo revaluado no difiera significativamente de su valor contable y como mínimo una vez al año, generalmente en la fecha de cierre (31 de diciembre). El valor razonable es determinado anualmente por un tasador independiente externo aplicando el modelo recomendado por el Comité Internacional de Normas de Valuación.

Presentación de información financiera

Los estados financieros y la información financiera de otra índole de la Compañía incorporados en este Prospecto están denominados en Pesos, salvo indicación en contrario. La Compañía confecciona sus estados financieros en Pesos de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB, tal como fuera aprobado por la Resolución Técnica N° 26 emitida por la FACPCE y sus modificaciones y las Normas de la CNV.

Pronunciamientos contables recientes:

Se han emitido las siguientes normas e interpretaciones nuevas y/o modificadas, aunque las mismas no han entrado en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2016. Sólo se indican aquellas normas e interpretaciones nuevas y/o modificadas que la Compañía prevé que serán de aplicación en el futuro. En general, la Compañía tiene intenciones de adoptar estas normas cuando entren en vigencia, pero no tiene previsto implementarlas en forma anticipada.

- **NIIF 9 Instrumentos financieros**

En julio de 2014, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) publicó la versión definitiva de la NIIF 9 Instrumentos financieros, que reemplaza a la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición y todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La NIIF 9 reúne los 3 aspectos del proyecto de contabilización de los instrumentos financieros: clasificación y medición, desvalorización y contabilidad de coberturas. La NIIF 9 se encuentra vigente para los ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018, y se permite su adopción anticipada. Excepto en la contabilidad de coberturas, se requiere la aplicación retrospectiva, pero la información comparativa no es obligatoria. Para la contabilidad de coberturas, los requerimientos generalmente se aplican prospectivamente, con ciertas excepciones limitadas.

- **NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes**

La NIIF 15 se emitió en mayo de 2014 y establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos procedentes de contratos con clientes. Conforme a la NIIF 15 los ingresos se reconocen por un importe que refleja la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. La nueva norma sobre ingresos reemplazará a todos los requerimientos de reconocimiento de ingresos actuales conforme a la NIIF. Se requiere una aplicación retrospectiva completa o una aplicación retrospectiva modificada para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018. Se permite la adopción anticipada.

- **NIIF 10 Estados financieros consolidados y NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos: Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto**

Las modificaciones abordan el conflicto entre la NIIF 10 y la NIC 28 al administrar la pérdida de control de una subsidiaria que se vende o se aporta a una asociada o negocio conjunto. Las modificaciones aclaran que la

ganancia o pérdida que resulte de la venta o contribución de activos que constituyen un negocio, tal como se define en la NIIF 3, entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto, se reconoce por completo. Cualquier ganancia o pérdida proveniente de la venta o contribución de activos que no constituyen un negocio, se reconoce únicamente en proporción a la participación no relacionada que posee el inversionista en la asociada o negocio conjunto. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha diferido la fecha de entrada en vigor de estas modificaciones en forma indefinida, pero una entidad que claramente adopta las modificaciones debe aplicarlas en forma prospectiva.

- **NIIF 16 Arrendamientos**

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y reemplaza la NIC 17, IFRIC (Comité de Interpretación de Información Financiera) 4, SIC (Comisión de Interpretación de Normas) 15 y SIC 27. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de información sobre arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen los arrendamientos en un único modelo de balance similar al de la contabilidad de los arrendamientos financieros en virtud de las disposiciones de la NIC 17.

La norma incluye dos exenciones de reconocimiento para los arrendatarios: i) arrendamientos de activos de “bajo valor” (por ejemplo, de computadoras personales) y ii) arrendamientos de corto plazo (es decir, arrendamientos con plazos de 12 meses o menores). A la fecha de inicio de un arrendamiento, el arrendatario debe reconocer un pasivo para efectuar los pagos del arrendamiento (es decir, la obligación del arrendamiento) y un activo que representa el derecho a utilizar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir, el activo por derecho de uso). Se requiere que el arrendatario reconozca en forma separada el gasto por intereses sobre la obligación del arrendamiento y el gasto por depreciación sobre el activo por derecho de uso. Los arrendatarios también deberán medir nuevamente la obligación del arrendamiento ante el acaecimiento de ciertos eventos (por ejemplo, la modificación del plazo del arrendamiento, una modificación en futuros pagos del arrendamiento que resulten de una modificación de un índice o tasa utilizados para determinar dichos pagos). El arrendatario generalmente reconocerá el valor de la nueva medición de la obligación del arrendamiento como un ajuste al activo por derecho de uso. La contabilidad del arrendador en virtud de la NIIF 16 no sufre cambios sustanciales respecto de la contabilidad actual en virtud de la NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando todos los arrendamientos utilizando el mismo principio de clasificación que en NIC 17, distinguiendo dos tipos de arrendamientos: operativos y financieros. La NIIF 16 también requiere que los arrendatarios y los arrendadores realicen revelaciones de información más extensivas que en virtud de la NIC 17. La NIIF 16 tiene vigencia para períodos anuales con inicio el 1 de enero de 2019 o con posterioridad, y su adopción anticipada está permitida, pero no antes de que la entidad aplique la NIIF 15. Un arrendatario puede optar por aplicar la norma utilizando una aplicación retrospectiva completa o una aplicación retrospectiva modificada.

- **NIC 12 Reconocimiento de activos por impuesto diferido para pérdidas no realizadas**

Las modificaciones aclaran que una entidad debe considerar si la legislación tributaria restringe las fuentes de ingresos imponibles contra las cuales puede efectuar deducciones sobre la reversión de la diferencia temporaria deducible. Además, las modificaciones establecen un criterio sobre cómo una entidad debería determinar los ingresos imponibles futuros y explicar las circunstancias en las cuales el ingreso imponible podría incluir el recupero de algunos activos por un valor superior a su valor de libros. Se requiere que las entidades apliquen las modificaciones en forma retrospectiva. Sin embargo, en la aplicación inicial de las modificaciones, la modificación en el patrimonio inicial del período comparativo anterior puede ser reconocida en ingresos no asignados iniciales (o en otro rubro de patrimonio, según corresponda), sin asignar la modificación entre ingresos no asignados iniciales y otros componentes de patrimonio. Las entidades que apliquen esta alternativa deben informarlo. Estas modificaciones tienen vigencia para períodos anuales con inicio el 1 de enero de 2017 o con posterioridad, y su adopción anticipada está permitida. Si una entidad aplica las modificaciones para un período anterior, debe informarlo.

- **NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo: iniciativa de revelación.**

Las modificaciones a la NIC 7 forman parte de la iniciativa de revelación de información del IASB y requieren que una entidad revele información que permita que los usuarios de estados financieros evalúen las modificaciones en el pasivo que surja de actividades financieras, incluyendo cambios que surjan de flujos de efectivo y cambios que no surjan de flujos de efectivo. En la aplicación inicial de la modificación, no se requiere que las entidades suministren información comparativa con los períodos precedentes. Estas modificaciones tienen vigencia para períodos anuales con inicio el 1 de enero de 2017 o con posterioridad, y su adopción anticipada está permitida.

- **NIIF 2 Transacciones con pagos basados en acciones. Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones.**

El IASB emitió modificaciones a la NIIF 2 que trata tres áreas principales: los efectos de las condiciones de adquisición de derechos sobre la medición de una transacción basada en pagos con acciones liquidada en efectivo; la clasificación de una transacción con pagos basados en acciones con características de cancelación neta para obligaciones tributarias de retención; y la contabilidad en la que una modificación a los términos y condiciones de una transacción con pagos basados en acciones modifica su clasificación de cancelación en efectivo a cancelación mediante capital. A su adopción, se requiere que las entidades apliquen las modificaciones sin declarar nuevamente respecto de los períodos anteriores, pero la aplicación retrospectiva se encuentra permitida si es seleccionada para las tres modificaciones y si se cumplen otras condiciones. Estas modificaciones tienen vigencia para períodos anuales con inicio el 1 de enero de 2018, o con posterioridad, y su adopción anticipada está permitida.

- **NIC 40 Propiedades de inversión. Transferencias de propiedades de inversión.**

Modifica el párrafo 57 y establece que la entidad transferirá la propiedad a, o de, una propiedad de inversión cuando, y solo cuando, exista evidencia de cambio en el uso. Una modificación de uso ocurre si la propiedad comienza a cumplir, o deja de cumplir, con la definición de propiedad de inversión. Una modificación en las intenciones de la gerencia respecto del uso de una propiedad en sí misma no constituye cambio de uso. Estas modificaciones tienen vigencia para períodos anuales con inicio el 1 de enero de 2018, o con posterioridad.

Mejoras anuales ciclo 2014-2016:

- **NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.**

Aclara el alcance de la norma y especifica que los requisitos de revelación de información en la norma, con excepción de aquellos incluidos en los párrafos B10-B16, se aplican a las participaciones de una entidad mencionadas en el párrafo 5 que son clasificadas como mantenidas para la venta, mantenidas para distribución o como operaciones discontinuadas en virtud de las disposiciones de la NIIF 5.

- **NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.**

Aclara que la elección de medir a valor razonable con cambios en resultados una inversión en una asociada o negocio conjunto que es mantenida por una entidad que es una entidad de capital-riesgo inversión (*venture capital organization*), u otra entidad calificada, se encuentra disponible para cada inversión en una asociada o negocio conjunto o en cada inversión particular, al reconocimiento inicial.

Las mejoras a la NIIF 12 tienen vigencia para períodos anuales con inicio el 1 de enero de 2017 o con posterioridad y las mejoras a la NIC 28 tienen vigencia para períodos anuales con inicio el 1 de enero de 2018 o con posterioridad.

Incremento en el nivel general de precios en la economía de Argentina

Los Estados Financieros Consolidados de la Compañía han sido confeccionados en base al costo histórico, salvo por las propiedades de inversión y activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, que han sido medidos a su valor razonable.

La NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” requiere que los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método de valor razonable, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, computando para ello la inflación producida desde la fecha de adquisición, en el caso de partidas no monetarias llevada al costo o al costo menos depreciación acumulada, o desde la fecha de revaluación, en el caso de partidas no monetarias que se lleven a valores corrientes de fechas distintas a la del estado de situación financiera o la adquisición. A estos efectos, si bien la norma no establece una tasa única de inflación que, al ser sobrepasada, determinaría la existencia de una economía hiperinflacionaria, es práctica generalizada considerar para ese propósito una variación que se aproxime o exceda el 100% acumulativo durante los 3 últimos años, junto con otra serie de factores cualitativos relativos al ambiente macroeconómico.

La Gerencia evalúa si el peso argentino reúne las características para ser calificado como la moneda de una economía hiperinflacionaria siguiendo las pautas establecidas en la NIC 29, y para la evaluación del factor cuantitativo previamente mencionado considera la evolución del índice de precios internos al por mayor (IPIM) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), por ser dicho índice el que mejor refleja las condiciones requeridas por la NIC 29.

A partir de la asunción del actual gobierno nacional, producida el 10 de diciembre de 2015, se ha iniciado un proceso de reorganización del INDEC. Dicho organismo ha difundido los datos de inflación mensual medida sobre la base del IPIM partiendo del mes de enero de 2016, sin asignarle inflación específica a los meses de noviembre y diciembre de 2015. Al 30 de septiembre de 2017, la tasa acumulada de inflación correspondiente al período de tres años finalizado en ese mes es de aproximadamente 72,7% (IPIM publicados por INDEC).

Si bien no están dadas las condiciones objetivas necesarias para calificar a la economía argentina como hiperinflacionaria a los fines de la preparación de los estados financieros al 30 de septiembre de 2017, la existencia de variaciones importantes en las variables relevantes de la economía que afectan los negocios de la Compañía, tales como las observadas en los últimos ejercicios en el costo salarial, los precios de las principales materias primas y de otros insumos, la tasa de préstamos y el tipo de cambio, igualmente podrían afectar la situación financiera y los resultados de la Compañía, y, por ende, esas variaciones debieran ser tenidas en cuenta en la interpretación que se realice de la información que la Compañía brinda en los presentes estados financieros sobre su situación financiera, su rendimiento financiero y los flujos de su efectivo.

Políticas contables significativas

Criterios, estimaciones y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere de la elaboración de estimaciones y supuestos que inciden sobre (i) los saldos informados de los activos y pasivos de la Compañía y (ii) los saldos informados de ingresos y gastos durante el período de presentación. La Compañía basa sus estimaciones y criterios en la experiencia histórica y en otros factores razonables que constituyen la base de los criterios para determinar el valor de libros de sus activos y pasivos. Los resultados reales de la Compañía pueden diferir de dichas estimaciones a la luz de otros supuestos o condiciones. La Compañía evalúa sus estimaciones y criterios en forma constante. Las políticas contables más importantes de la Compañía se describen en la Nota 2 a los estados financieros anuales auditados. La Compañía considera que las políticas contables más importantes que ameritan la aplicación de estimaciones y criterios son las que siguen a continuación:

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y los ingresos puedan ser medidos en forma confiable, independientemente de cuándo se efectúa el pago. Los ingresos son medidos al valor de mercado de la contraprestación recibida o por cobrar, tomando en consideración los términos de pago definidos por contrato y excluyendo impuestos o derechos. La Compañía evalúa los acuerdos sobre ingresos en virtud de criterios específicos para determinar si la Compañía se encuentra actuando como mandante o representante. La Compañía ha concluido que actúa como mandante en todos sus acuerdos sobre ingresos. El criterio de reconocimiento específico descrito a continuación debe también cumplirse antes de que los ingresos sean reconocidos.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento que surjan de arrendamientos operativos sobre propiedades de inversión son registrados utilizando el método de la línea recta (straight line method) durante los plazos de arrendamiento y se incluyen en ingresos por su naturaleza operativa. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y acuerdo de los arrendamientos operativos son reconocidos como gastos durante el plazo del arrendamiento con el mismo criterio que los ingresos por arrendamiento.

Los incentivos de los arrendatarios para celebrar acuerdos de arrendamiento son extendidos en forma equitativa durante el plazo del arrendamiento, aún si los pagos no son realizados con dicho criterio. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento junto con cualquier otro plazo por el cual el arrendatario tenga la opción de continuar el arrendamiento, en el cual, al inicio del arrendamiento, la gerencia tiene seguridad razonable de que el arrendatario ejercerá dicha opción.

Los montos recibidos de los arrendatarios para extinguir arrendamientos o para compensar deterioros son reconocidos como ingresos operativos en estado de resultados cuando surge el derecho a recibirlos.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que se acumulan utilizando el método de la tasa de interés efectiva (EIR).

Cargas por servicio y gastos recuperables de arrendatarios

Los ingresos que surjan de gastos cobrados a arrendatarios son reconocidos en el período en el cual la compensación se torna cobrable. Los cargos por servicios y otros ingresos similares se incluyen bruto de (es decir, antes de los costos relacionados) en ingresos, ya que la gerencia considera que la Compañía actúa como mandante en este aspecto.

Activo fijo

La Compañía valúa sus activos fijos, salvo por Propiedades de Inversión, al costo, neto de depreciación acumulada y/o pérdidas por desvalorización acumuladas, si las hubiera. Este costo incluye el costo de reposición de los componentes del activo fijo.

Cuando es necesario reemplazar partes significativas del activo fijo en intervalos, la Compañía da de baja a la parte reemplazada y reconoce la parte nueva con su respectiva vida útil y depreciación. De igual manera, al realizarse una inspección importante, el costo de la misma se reconoce como un reemplazo si se cumplen los criterios de reconocimiento. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento regulares se reconocen como gasto en el estado del resultado integral a medida en que se incurren.

La depreciación de Propiedad, planta y equipo es calculada utilizando el método de la línea recta utilizando la vida útil estimada de los bienes, de acuerdo con lo siguiente:

- i) Muebles y útiles, 5 años
- ii) Equipos de comunicaciones y de computación, 3 años
- iii) Mejoras a edificios, 5 a 10 años
- iv) Maquinaria y herramientas, 3 a 5 años

Las estimaciones sobre los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los activos son revisados al cierre de cada período informado y son ajustados para lo sucesivo, si corresponde.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión comprenden propiedades Terminadas, Obras en construcción y Terreno mantenido para futuros desarrollos. Las propiedades mantenidas bajo un arrendamiento se clasifican como propiedades de inversión cuando son mantenidas para percibir alquileres o para valorización del capital, o ambos, en vez de para la venta en el curso habitual de los negocios o para uso en funciones administrativas.

Las propiedades de inversión son valuadas inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surjan de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión (incluyendo las ganancias y pérdidas cambiarias que resulten de la conversión, al tipo de cambio vigente al cierre del ejercicio) se incluyen en estado de resultados en el período en el que surgen. Los valores razonables son determinados en base a una evaluación anual desarrollada por un tasador externo acreditado, aplicando un modelo de valuación recomendado por el Comité Internacional de Normas de Valuación (IVSC, por sus siglas en inglés”).

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas cuando han sido enajenadas o cuando son retiradas en forma permanente de uso y ya no se espera ningún beneficio económico por su disposición. La diferencia entre el producto neto de su disposición y el valor libro del activo es reconocida como resultados en el período en que dejan de ser reconocidas.

Las transferencias son realizadas a o de propiedades de inversión solamente cuando existe un cambio de uso. Para la transferencia de propiedades de inversión a propiedades ocupadas por el dueño, el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores será el valor razonable en la fecha del cambio de uso.

Activos financieros

Los activos financieros contemplados por la NIC 39 se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta o instrumentos derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura efectiva, según corresponda. La Compañía determina la clasificación del activo financiero en ocasión de su reconocimiento inicial.

Los activos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable más, en el caso de inversiones no valuadas a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción directamente atribuibles.

Los activos financieros de la Compañía valuados al costo amortizado incluyen efectivo, créditos por ventas y otros, y otros créditos.

Una vez reconocidos inicialmente, dichos activos financieros se miden posteriormente al costo amortizado, en la medida que el impacto de los mismos sea significativo, usando el método de la tasa de interés efectiva, menos la respectiva desvalorización. El método de la tasa de interés efectiva usa tasas que permiten descontar los flujos de fondos futuros que la Compañía prevé recibir o pagar durante la vigencia del instrumento o durante un período más breve, de corresponder, equiparando el valor contable neto del activo o pasivo financiero. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta el descuento o la prima en ocasión de la adquisición y los cargos o costos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye en el rubro resultados financieros del estado de resultados.

Los activos financieros reconocidos a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros para negociación. Los activos financieros se clasifican como activos financieros para negociación si son adquiridos a los efectos de venderlos o recomprarlos en el corto plazo. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera, patrimonial a valor razonable y los cambios en el valor razonable se reconocen en los rubros resultados financieros o costos financieros del estado de resultados.

Un activo financiero (o, cuando corresponda, una parte de un activo financiero o de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en libros cuando:

- finalizan los derechos contractuales a recibir flujos de fondos del activo;
- se transfieren los derechos contractuales a recibir flujos de fondos del activo o se asume la obligación de pagar los flujos de fondos recibidos en su totalidad sin demoras significativas a un tercero en el marco de un acuerdo de "transferencia"; y (a) se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo; o bien (b) no se han transferido ni conservado sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero se ha transferido el control del mismo.

Cuando se han transferido los derechos contractuales a recibir flujos de fondos de un activo o se ha celebrado un acuerdo de transferencia, pero no se han transferido ni conservado sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni tampoco se ha transferido el control sobre el mismo, dicho activo deberá seguir dándose de baja en la medida de que la Compañía siga teniendo injerencia en el mismo. En este último caso, la Compañía también deberá dar de baja el pasivo asociado. El activo transferido y su respectivo pasivo se miden en función de un criterio que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía ha conservado. La injerencia continua en forma de garantía del activo transferido se expone al valor contable original del activo o al importe máximo de la contraprestación que la Compañía puede exigir que se le pague a cambio del mismo, lo que fuera inferior.

Al cierre de cada período que se informa, la Compañía evalúa si existen pruebas objetivas de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se han desvalorizado. Se considera que un activo financiero o grupo de activos financieros se ha desvalorizado si y solo si existen pruebas objetivas de desvalorización como consecuencia de uno o varios acontecimientos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (un "acontecimiento de pérdida" incurrida) y que ese acontecimiento de pérdida tenga impacto sobre los flujos de

fondos futuros estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que pueda medirse en forma confiable.

Para el caso de activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Compañía evalúa si existen pruebas objetivas de desvalorización en forma individual.

Si existen pruebas objetivas de que se incurrió en una pérdida por desvalorización, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor presente de los flujos de fondos futuros estimados, excluyendo las futuras pérdidas crediticias esperadas en las que aún no se haya incurrido. El valor presente de los flujos de fondos futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta

La Compañía determina el impuesto a las ganancias a pagar aplicando la alícuota del 35% que fija la ley a la ganancia imponible estimada. Por otra parte, la Compañía contabiliza los efectos del impuesto diferido generados a causa de las diferencias temporarias entre la valuación contable y la valuación a efectos impositivos de ciertos rubros del activo y del pasivo. Los activos y pasivos por impuesto diferido se contabilizan a valor nominal.

Por otra parte, la Compañía determina el impuesto a la ganancia mínima presunta aplicando la alícuota efectiva del 1% a los activos computables al cierre de cada ejercicio. Este impuesto es complementario del impuesto a las ganancias. La obligación impositiva de la Compañía correspondiente a cada ejercicio económico corresponde al mayor de ambos impuestos. No obstante, si el impuesto a la ganancia mínima presunta llegara a superar el impuesto a las ganancias en un determinado ejercicio económico, dicho excedente puede computarse como pago a cuenta de todo eventual excedente del impuesto a las ganancias sobre el impuesto a la ganancia mínima presunta que pueda suscitarse en alguno de los diez ejercicios económicos siguientes. A partir de la sanción de la Ley 27.260 en 2016, se derogó el impuesto a la Ganancia Mínima Presunta para los ejercicios que inician el 1ero de enero de 2019.

Previsión para cuentas incobrables

La previsión para cuentas incobrables se determina en función de la evaluación de la gerencia de diversos factores, entre ellos, el riesgo de crédito de los clientes, las tendencias históricas y demás información. Si bien la gerencia utiliza la información disponible para efectuar determinaciones, es posible que sea necesario realizar futuros ajustes en las provisiones si las futuras condiciones económicas llegasen a diferir significativamente de los supuestos empleados en oportunidad de tal determinación. La gerencia ha considerado todas las circunstancias y/o transacciones sujetas a procedimientos de estimación razonables y habituales.

Resultado de las operaciones correspondiente a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014. Resultado de las operaciones correspondiente a los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2016 y 2017.

Los siguientes cuadros provienen de los estados financieros consolidados de la Compañía:

Información del Estado Consolidados del resultado Integral	12 meses			9 meses		
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 30-09-2016	al 30-09-2017	al 30-09-2017
	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (No auditado)	En Ps. (No auditado)	En U\$S (No auditado)
Ingresos por alquileres	66.318.724	98.531.604	174.777.681	127.205.758	155.743.650	8.997.322
Ingresos por servicios	20.077.206	26.432.057	46.430.037	33.857.398	42.876.811	2.476.997
Costos de servicios	(19.987.978)	(28.501.722)	(43.303.255)	(32.415.924)	(46.648.246)	(2.694.873)
Ganancia bruta	66.407.952	96.461.939	177.904.463	128.647.232	151.972.215	8.779.446
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión –	175.435.067	418.816.129	428.368.322	247.592.335	312.112.893	18.030.785

Información del Estado Consolidados del resultado Integral	12 meses			9 meses		
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 30-09-2016	al 30-09-2017	al 30-09-2017
	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (No auditado)	En Ps. (No auditado)	En U\$S (No auditado)
terminadas						
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	22.474.730	44.280.926	3.000.100	2.694.400	34.751.375	2.007.590
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terreno para futuros desarrollos	65.145.880	166.990.467	120.169.700	71.262.200	61.934.000	3.577.932
Ganancia neta de propiedades de inversión	263.055.677	630.087.522	551.538.122	321.548.935	408.798.268	23.616.307
Otros ingresos operativos	1.214.054	5.169.841	10.329.956	9.790.101	3.551.927	205.195
Gastos de comercialización	(6.755.529)	(8.422.944)	(16.235.329)	(11.364.897)	(13.764.092)	(795.153)
Gastos de administración	(8.718.968)	(17.711.925)	(30.910.647)	(17.236.528)	(26.314.940)	(1.520.216)
Otros gastos operativos	(3.461.263)	(3.636.146)	(7.063.638)	(5.939.141)	(4.532.329)	(261.833)
Ganancia operativa	311.741.923	701.948.287	685.562.927	425.445.702	519.711.049	30.023.746
Ingresos financieros	2.487.096	2.522.146	3.777.451	3.741.609	66.067.535	3.816.726
Costos financieros	(46.654.050)	(81.385.185)	(86.216.472)	(63.285.402)	(67.392.826)	(3.893.289)
Ganancia antes del impuesto a las ganancias	267.574.969	623.085.248	603.123.906	365.901.909	518.385.758	29.947.183
Impuesto a las ganancias del ejercicio	(95.301.210)	(217.680.052)	(211.262.623)	(128.222.663)	(182.994.368)	(10.571.598)
Ganancia neta del ejercicio	172.273.759	405.405.196	391.861.283	237.679.246	335.391.390	19.375.585
Resultado por derivados	-	2.063.771	(2.063.771)	(2.063.771)	-	-
Efecto impositivo por derivados	-	(722.320)	722.320	722.320	-	-
Otro resultado integral neto que se reclasificará a resultados en ejercicios posteriores	-	1.341.451	(1.341.451)	(1.341.451)	-	-
Resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	172.273.759	406.746.647	390.519.832	236.337.795	335.391.390	19.375.585
Ganancia neta atribuible a:						
Propietarios de la Sociedad	159.404.470	385.097.790	359.396.288	221.866.468	313.600.556	18.116.727
Participación minoritaria	12.869.289	20.307.406	32.464.995	15.812.778	21.790.834	1.258.858
	172.273.759	405.405.196	391.861.283	237.679.246	335.391.390	19.375.585
Otro resultado						

Información del Estado Consolidados del resultado Integral	12 meses			9 meses		
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 30-09-2016	al 30-09-2017	al 30-09-2017
	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (No auditado)	En Ps. (No auditado)	En U\$S (No auditado)
integral atribuible a:						
Propietarios de la Sociedad Participación minoritaria	-	-	-	(1.341.451)	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	(1.341.451)	-	-
Resultado integral neto atribuible a:						
Propietarios de la Sociedad Participación minoritaria	159.404.470	386.439.241	358.054.837	220.525.017	313.600.556	18.116.727
	12.869.289	20.307.406	32.464.995	15.812.778	21.790.834	1.258.858
	172.273.759	406.746.647	390.519.832	236.337.795	335.391.390	19.375.585

Ingresos por alquileres

Los ingresos por alquileres constan de los ingresos provenientes del alquiler de espacio de depósito en nuestros parques logísticos multicliente.

Los ingresos por alquileres aumentaron en un 22,4% a Ps. 155,7 millones para el período económico de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, de Ps. 127,2 millones para el período económico de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2016, el incremento se explica fundamentalmente por el aumento del precio promedio del alquiler en 31% parcialmente compensado por una disminución de la superficie alquilada de 85.402m².

Los ingresos por alquileres aumentaron en un 77,4% a Ps. 174,8 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 98,5 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, Ps. 81,2 millones de ese aumento explicados principalmente y en similar proporción por (i) el aumento de superficie alquilada en 365.000 m² anuales resultado de la entrada en operación a nuestro parque Plaza Tortugas de Natura Cosméticos (ingresó en Enero de 2016), y el conteo de un año completo de operaciones de Dafiti en el año 2016 (Dafiti ingresó a Plaza Tortugas en Julio de 2015) y (ii) el aumento del precio promedio del alquiler en 44%, de Ps. 71,5 por m² en 2015 a Ps. 103,0 por m² en 2016; parcialmente compensados por Ps. 4,9 millones de ingreso por renta diferida en 2015 que no están en 2016.

Los ingresos por alquileres aumentaron en un 48,6%, a Ps. 98,5 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. 66,3 millones al 31 de diciembre de 2014, Ps. 26,2 millones de ese aumento explicados principalmente por el aumento del precio promedio de alquiler en 37,4%, de Ps. 52,1 por m² en 2014 a Ps. 71,5 por m² en 2015, y por un aumento en el ingreso por renta diferida entre periodos de Ps. 6,0 millones.

Ingresos por servicios

Los ingresos por servicios facturados a los inquilinos constan de:

- ingresos provenientes del cobro de expensas comunes para afrontar los gastos de operación de nuestros parques logísticos, entre los cuales se cuentan gastos de seguridad patrimonial, reparaciones menores y mantenimiento de áreas comunes, impuestos sobre la propiedad inmueble, seguros sobre los parques (responsabilidad civil, todo riesgo operativo), honorarios profesionales (facility management y otros), y gastos de alquiler. Adicionalmente, la Compañía factura una tarifa administrativa por metro cuadrado alquilado;
- ingresos por gastos propios de los inquilinos correspondientes a servicios públicos directamente atribuibles al consumo de cada locatario (electricidad y gas natural); y
- ingresos por servicios contables por registro contable e impositivo de la administración de los servicios comunes.

Los ingresos por servicios aumentaron en un 26,6% a Ps. 42,9 millones para el período económico de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, de Ps. 33,9 millones para el período económico de nueve meses

finalizado el 30 de septiembre de 2016. El incremento se explica fundamentalmente por el aumento del precio promedio de las expensas en 26%, parcialmente compensado por una disminución del 4,2% de los metros totales facturados en el ejercicio económico de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 sobre igual período de 2016.

Los ingresos por servicios aumentaron en un 75,7% a Ps. 46,4 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 26,4 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, Ps. 15,8 millones de ese aumento explicados principalmente y en similar proporción por (i) el aumento de superficie alquilada en 365.000 m² anuales resultado de la entrada en operación a nuestro parque Plaza Tortugas de Natura Cosméticos (ingresó en Enero de 2016), y el conteo de un año completo de operaciones de Dafiti en el año 2016 (Dafiti ingresó a Plaza Tortugas en Julio de 2015) y (ii) el aumento del precio promedio de las expensas en 38,3%, de Ps. 15,5 por m² en 2015 a Ps. 21,4 por m² en 2016 y (iii) un incremento en los ingresos por gastos propios de inquilinos y servicios contables de Ps. 4,2 millones.

Los ingresos por servicios aumentaron en un 31,7%, a Ps. 26,4 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. 20,1 millones al 31 de diciembre de 2014, Ps. 6,7 millones de ese aumento explicados principalmente por el aumento del precio promedio de las expensas en 40,9%, de Ps. 11,0 por m² en 2014 a Ps. 15,5 por m² en 2015, y un aumento de Ps. 0,5 millones en los ingresos por servicios por gastos propios de inquilinos y servicios contables.

Costos de servicios

Los costos de servicios constan de todos los gastos originados en la operación de nuestros parques logísticos, entre los cuales se cuentan gastos de seguridad patrimonial, reparaciones menores y mantenimiento, servicios públicos, impuestos sobre la propiedad inmueble, salarios de personal directamente ligado a la operación de nuestros parques, seguros sobre los parques (responsabilidad civil, todo riesgo operativo), honorarios profesionales (facility management y otros), depreciación de mobiliario en parques y gastos de alquiler.

Los costos de servicios aumentaron en un 43,9% a Ps. 46,6 millones para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, de Ps. 32,4 millones para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2016, fundamentalmente por el incremento en Ps. 4,02 millones en mantenimiento de las naves, Ps. 4,6 millones en otros impuestos y tasas, Ps. 3,7 millones en servicios públicos, Ps. 1,4 millones en vigilancia y seguridad y Ps. 0,5 millones en sueldos y cargas sociales, explicados principalmente por el efecto de la inflación.

Los costos de servicios aumentaron en un 51,9% a Ps. 43,3 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 28,5 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, fundamentalmente como resultado de un incremento de: Ps. 4,5 millones en sueldos, cargas sociales y gastos de mantenimiento, Ps. 4,4 millones en servicios públicos, Ps. 4,1 millones en vigilancia y seguridad, y Ps. 2,2 millones en otros impuestos y tasas, originados en (i) la entrada en operación a nuestro parque Plaza Tortugas de Natura Cosméticos (ingresó en Enero de 2016), y el conteo de un año completo de operaciones de Dafiti en el año 2016 (Dafiti ingresó a Plaza Tortugas en Julio de 2015) y (ii) el efecto de la inflación sobre los costos de servicios, combinado con los ajustes de tarifas a servicios públicos durante 2016. Estos aumentos fueron parcialmente compensados por una disminución de Ps. 0,7 millones entre alquileres y seguros.

Los costos de servicios aumentaron en un 42,6%, a Ps. 28,5 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. 20 millones al 31 de diciembre de 2014, principalmente como resultado de un aumento de: Ps. 2,3 millones en Gastos de Mantenimiento, Ps. 2,0 millones en vigilancia y seguridad, Ps. 1,3 millones entre alquileres y seguros, y Ps. 1,5 millones en otros impuestos y tasas, originados en (i) la entrada en operación de nuestro parque Plaza Tortugas en Julio de 2015 (que implicó operar el equivalente a un tercio de parque logístico más en 2015 comparado con 2014) y (ii) el efecto de la inflación sobre los costos de servicios.

Ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terminadas

La propiedad de inversión se registra a su valor razonable a la fecha de revaluación. Las valuaciones se realizan con la frecuencia necesaria para asegurar que el valor razonable del activo revaluado no difiera significativamente de su valor contable y como mínimo una vez al año, en la fecha de cierre (31 de diciembre). El valor razonable es determinado anualmente por un tasador independiente externo aplicando el modelo recomendado por el Comité Internacional de Normas de Valuación. La ganancia por revalúo se compone a su vez de dos efectos: (i) los cambios en el valor de la propiedad de inversión originados en variaciones reales (variaciones en los precios de mercado de la superficie construida o de la tierra mantenida para futuros desarrollos, valor de mercado de las mismas); y (ii) la ganancia o pérdida originada en el hecho de que la propiedad de inversión tiene valores de

mercado en Dólares Estadounidenses, por lo que las variaciones del tipo de cambio generan ganancias o pérdidas de cambio por revalúo en pesos.

La ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terminadas aumentó en un 26,1% o Ps. 64,5 millones (Ps. 312,1 millones y Ps. 247,6 millones al 30 de septiembre de 2017 y 2016 respectivamente), como consecuencia de un incremento en el valor a mercado del 7,4% en dólares estadounidenses comparativo de los dos períodos, y como contrapartida, una menor devaluación ocurrida entre ambos períodos (8,99% y 18,32% respectivamente).

La ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terminadas aumentó en un 2,3% a Ps. 428,4 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 418,8 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, fundamentalmente como resultado de un aumento de la ganancia por incremento de valor de mercado por Ps. 84,2 millones parcialmente compensada por una menor ganancia por diferencia de cambio por Ps. 74,6 millones. (la devaluación del peso durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2016 fue del 22%, mientras que para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 la devaluación del peso fue del 53%).

La ganancia por revalúo de Propiedades de inversión – Terminadas aumentó en un 138,7% a Ps. 418,8 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. 175,4 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014, fundamentalmente como resultado de un aumento de la ganancia por diferencia de cambio por Ps. 231,5 millones (la devaluación del peso durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2016 fue del 53%, mientras que para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014 la devaluación del peso fue del 30%) y un aumento de la ganancia por revalúo por Ps. 11,9 millones.

Ganancia por revalúo de propiedades de inversión – obras en construcción

La ganancia por revalúo de propiedades de inversión – obras en construcción al 30 de septiembre de 2017 de Ps. 34,8 millones fue generada como consecuencia del revalúo en dólares de las obras en construcción y por la devaluación del peso en 8,99%, generada desde la fecha de la transferencia de “terreno mantenido para futuros desarrollos” a “obras en construcción”. Al 30 de septiembre de 2016, se encontraba registrada la ganancia por revalúo del Predio Pilar (segunda Nave) transferido el 10 de agosto de 2016.

La ganancia por revalúo de propiedades de inversión – obras en construcción disminuyó en un 93,2% a Ps. 3,0 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 44,3 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, fundamentalmente como resultado de la disminución de la ganancia por diferencia de cambio por Ps. 44,3 millones por una menor devaluación del peso en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, en comparación con 2015, parcialmente compensada por una mayor ganancia por revalúo por Ps. 3,0 millones.

La ganancia por revalúo de Propiedades de inversión – Obras en construcción aumentó en un 97,0% a Ps. 44,3 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. 22,5 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014, fundamentalmente como resultado del aumento de la ganancia por diferencia de cambio por Ps. 27,7 millones por una mayor devaluación del peso en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, en comparación con 2014, parcialmente compensada por una disminución de la ganancia por revalúo por Ps. 5,9 millones.

La variación se explica también por la transferencia de tierra afectada a obras en construcción a valor de mercado y -una vez finalizada la obra- su transferencia a propiedades de inversión Terminadas de un período a otro pues para el cálculo de la ganancia por revalúo se toma en cuenta el comienzo de obra y la fecha de finalización. Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2015, se reclasificaron ciertas propiedades de inversión desde “en construcción” a “Terminadas”. Consecuentemente, el rubro expone la ganancia por diferencia de cambio sobre la tierra a valor de mercado destinada a obra en construcción por la devaluación del peso del 53% durante el 2015.

Ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terreno mantenido para futuros desarrollos

El resultado del revalúo de propiedades de inversión – terreno mantenido para futuros desarrollos disminuyó (tal como se menciona en *Ganancia por revalúo de Propiedades de inversión – Obras en construcción*) un 13,1% como consecuencia del efecto generado por la transferencia a obras en curso de la tierra asignada a construcción, compensado por el aumento en el valor de mercado de las tierras en un 7,4%.

La ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terreno mantenido para futuros desarrollos, disminuyó en un 28,0% a Ps. 120,2 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 167,0 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, fundamentalmente como resultado de la disminución de la ganancia por diferencia de cambio por Ps. 33,7 millones (la devaluación del peso durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2016 fue del 22%, mientras que para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 la devaluación del peso fue del 53%), y por una menor ganancia por revalúo por Ps. 13,1 millones.

La ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terreno mantenido para futuros desarrollos, aumentó en un 156,3% a Ps. 167,0 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. 65,1 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014, fundamentalmente como resultado de un aumento de la ganancia por diferencia de cambio por Ps. 74,0 millones (la devaluación del peso durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2016 fue del 53%, mientras que para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014 la devaluación del peso fue del 30%), y por una mayor ganancia por revalúo por Ps. 27,9 millones.

Otros ingresos operativos

Los otros ingresos operativos constan principalmente de los ingresos por multas y compensaciones comerciales, y diferencia de cambio sobre saldos en moneda extranjera en cuentas operativas.

Los otros ingresos operativos disminuyeron en un 63,7% a Ps. 3,6 millones para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, de Ps. 9,8 millones para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2016, fundamentalmente por multas y compensaciones comerciales recibidas en el período anterior por Ps. 4,6, el menor resultado positivo comparativo producto de diferencias de cambio de Ps. 3,5, compensado con el incremento en Ps. 2,2 millones en beneficios fiscales (impuesto a las ganancias) proveniente de la ley 27.264.

Los otros ingresos operativos aumentaron en un 99,8% a Ps. 10,3 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 5,2 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, fundamentalmente como resultado de un incremento de Ps. 4,6 millones por multas y compensaciones comerciales y un recupero de provisiones por Ps. 0,7 millones.

Los otros ingresos operativos aumentaron en un 325,8% a Ps. 5,2 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. 1,2 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014, fundamentalmente como resultado de un incremento de Ps. 4,3 millones por diferencia de cambio sobre saldos en moneda extranjera de cuentas operativas, parcialmente compensado por una disminución de Ps. 0,3 millones en multas y compensaciones comerciales.

Gastos de comercialización

Los gastos de comercialización incluyen principalmente el impuesto sobre los ingresos brutos (una alícuota aproximada de 5,07% ponderada por jurisdicción sobre el total de los ingresos por alquiler y servicios), sueldos y cargas sociales del personal, gastos de promoción y publicidad, y honorarios.

Los gastos de comercialización aumentaron en un 21,1% a Ps. 13,8 millones para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, de Ps. 11,4 millones para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2016, fundamentalmente por el incremento en Ps. 2,3 millones en el impuesto sobre los ingresos brutos (como consecuencia de los aumentos de los ingresos de la Compañía), una baja de Ps. 0,7 millones en promoción y publicidad, aumentos por Ps. 0,2 millones en sueldos y cargas sociales y Ps. 0,2 millones en honorarios.

Los gastos de comercialización aumentaron en un 92,8% a Ps. 16,2 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 8,4 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, fundamentalmente como resultado de un aumento de Ps. 4,7 millones o 76% en impuesto sobre los ingresos brutos, en línea con el incremento de los ingresos totales, junto con un incremento de Ps. 2,8 millones en sueldos y cargas sociales y gastos de promoción y publicidad.

Los gastos de comercialización aumentaron en un 24,7% a Ps. 8,4 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. 6,7 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014, atribuible a un incremento en impuesto sobre los ingresos brutos de Ps. 2,1 millones, en línea

con el incremento de los ingresos totales, parcialmente compensado por disminuciones de Ps. 0,8 millones en sueldos y cargas sociales, gastos de promoción y publicidad y viáticos.

Gastos administrativos

Los gastos administrativos incluyen principalmente sueldos y cargas sociales del personal y beneficios al personal, honorarios (legales, de auditoría, otros), alquileres de nuestras oficinas administrativas, gastos de viáticos y movilidad, y gastos bancarios, entre otros.

Los gastos administrativos aumentaron en un 52,7% a Ps. 26,3 millones para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, de Ps. 17,2 millones para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2016, fundamentalmente por el incremento en Ps. 7,1 millones de sueldos, cargas sociales y honorarios y Ps.1,9 millones en otros impuestos, alquileres, gastos de representación y otros gastos.

Los gastos administrativos aumentaron en un 74,5% a Ps. 30,9 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 17,7 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, fundamentalmente como resultado de un aumento de Ps. 10,9 millones en sueldos y cargas sociales y beneficios al personal, Ps. 1,4 millones en honorarios (en línea con la inflación), y Ps. 0,9 millones en alquileres, movilidad y gastos bancarios, todo en línea con el mayor nivel de actividad asociado a la operación de un tercer parque durante todo el año por primera vez en 2016, y el incremento de la nómina para acompañar el mayor nivel de actividad, parcialmente compensado por una disminución de Ps. 1,1 millón en Impuesto sobre los Bienes Personales (Responsable Sustituto).

Los gastos administrativos aumentaron en un 103,1% a Ps. 17,7 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. 8,7 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014, fundamentalmente como resultado de un aumento de Ps. 7,2 millones en sueldos y cargas sociales y beneficios al personal, Ps. 0,8 millones en honorarios (en línea con la inflación), y Ps. 0,3 millones en alquileres, movilidad y gastos bancarios.

Otros gastos operativos

Los otros gastos operativos incluyen principalmente gastos de desarrollo, otros impuestos, remuneraciones de áreas que se dedican a desarrollo de nuevos emprendimientos, entre otros.

Los otros gastos operativos disminuyeron en un 23,7% a Ps. 4,5 millones para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, de Ps. 5,9 millones para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2016, fundamentalmente por una disminución en Ps. 1,3 millones en sueldos y cargas sociales, Ps. 1,2 millones en gastos de desarrollo, parcialmente compensado por un aumento de Ps. 1,1 millones por diferencia de cambio.

Los otros gastos operativos aumentaron en un 94,3% a Ps. 7,1 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 3,6 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, principalmente como resultado de un aumento de Ps. 1,4 millones en gastos de desarrollo, y Ps. 1,3 millones en sueldos y cargas sociales.

Los otros gastos operativos aumentaron en un 5,1% a Ps. 3,6 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. 3,5 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014, fundamentalmente como resultado de un aumento de Ps. 0,7 millones en consultoría y honorarios profesionales, parcialmente compensado por Ps. 0,5 millones de disminución en los demás gastos operativos.

Ingresos financieros

Los ingresos financieros incluyen principalmente los resultados por tenencia y venta de bonos (inversiones de cartera de corto plazo), el resultado correspondiente a la porción no efectiva de los instrumentos de cobertura e intereses ganados por mora en el pago los alquileres facturados a ciertos inquilinos.

Los ingresos financieros aumentaron en un 1.665,8% a Ps. 66,1 millones para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, de Ps. 3,7 millones para el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2016, fundamentalmente como resultado de un aumento de Ps. 17,8 millones en resultado por tenencia y venta de bonos, de Ps. 43,1 millones por el resultado de derivados y de Ps 1,4 millones en la actualización del descuento a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía.

Los ingresos financieros aumentaron en un 49,8% a Ps. 3,8 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 2,5 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, fundamentalmente como resultado de un aumento de Ps. 1,7 millones en resultados por tenencia y venta de bonos y Ps. 0,2 millones en intereses ganados, parcialmente compensados por una disminución en los resultados por derivados financieros por Ps. 0,6 millones.

Los ingresos financieros aumentaron en 1,4% a 2,5 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015 de Ps. 2,5 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014, fundamentalmente como resultado de un aumento de Ps. 1,5 millones en resultados por tenencia y venta de bonos y resultados por derivados financieros, compensados por una disminución de igual magnitud en los ingresos por descuento a valor actual de créditos fiscales y depósitos.

Costos financieros

Los costos financieros incluyen principalmente intereses sobre préstamos bancarios y amortización de gastos diferidos de obtención de deuda, la diferencia de cambio, neta, la comisión por reserva de fondos de préstamos (*commitment fee*), honorarios profesionales, y el devengamiento de costos de operaciones de derivados de moneda (dólar futuro).

Los costos financieros aumentaron en un 6,5% a Ps. 67,4 millones para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, de Ps. 63,3 millones para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2016, fundamentalmente como resultado de una disminución de Ps. 3,7 millones en intereses sobre préstamos y amortización de gastos, un aumento de Ps. 3,5 millones por diferencia de cambio, una disminución de Ps. 0,84 millones por menores comisiones por mantenimiento de fondos no desembolsados, y un aumento de Ps. 5,5 millones por honorarios profesionales.

Los costos financieros aumentaron en un 5,9% a Ps. 86,2 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 81,4 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, fundamentalmente como resultado de un aumento de intereses sobre préstamos y amortización de gastos por Ps. 31,5 millones, parcialmente compensados por una disminución en la diferencia de cambio de Ps. 23,4 millones, y por un menor efecto del descuento a valor actual de instrumentos financieros. ingresos por descuento a valor actual de instrumentos financieros por Ps. 5,5 millones.

Los costos financieros aumentaron en un 74,4% a Ps. 81,4 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. 46,6 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014, fundamentalmente como resultado de un aumento en la diferencia de cambio de Ps. 22,2 millones, y Ps. 13,7 millones de aumento en descuento a valor actual de instrumentos financieros, intereses sobre préstamos y amortización de gastos, comisión por reserva de fondos de préstamos (*commitment fee*) y costos de operaciones de derivados de moneda.

Impuesto a las ganancias del ejercicio

El impuesto a las ganancias del ejercicio está determinado por la ganancia del ejercicio antes de impuestos gravada a la alícuota general del 35% establecida por ley. Luego dicho monto puede verse afectado por las diferencias permanentes por resultados no alcanzados o no deducibles por el impuesto y por ajustes al impuesto del ejercicio anterior. Las tasas efectivas del impuesto fueron del 35,3% y 35,04% al 30 de septiembre de 2017 y 2016, respectivamente, de 35,03% para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016; 34,92% para 2015 y 35,62% para 2014.

El impuesto a las ganancias aumentó en 42,7% a Ps. 183 millones para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, de Ps. 128,2 millones para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2016, principalmente atribuible al incremento del 41,7% de la ganancia contable antes de impuestos fundamentada en el incremento de la ganancia por revalúo de propiedades de inversión, de la ganancia por venta de bonos y el resultado por instrumentos derivados y una menor pérdida por diferencia de cambio.

El impuesto a las ganancias disminuyó un 2,9% a Ps. 211,3 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 217,7 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, el factor principal para esta disminución esta dado por la disminución del 3,2% de la ganancia contable antes de impuestos fundamentada en la disminución de la ganancia por revalúo de propiedades de inversión.

Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 el impuesto a las ganancias aumentó un 128,4% a Ps. 217,7 millones en comparación con Ps 95,3 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014. El incremento en el impuesto a las ganancias está dado por el efecto impositivo del aumento de la ganancia por revalúo de las propiedades de inversión y por otros ingresos operativos.

Ganancia neta del ejercicio / período

Para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, la ganancia neta aumentó en un 41,1%, a Ps. 335,4 millones, de Ps 237,7 millones para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2016. Este incremento se debió principalmente a: (i) un incremento de la ganancia operativa de Ps. 94,3 millones para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 respecto de 2016, explicada a su vez por (a) un aumento de Ps. 23,3 millones en la ganancia bruta entre ambos períodos, (b) un aumento en la ganancia neta de propiedades de inversión de Ps. 87,2 millones entre ambos períodos, (c) una disminución de Ps 6,2 millones de otros ingresos operativos entre ambos períodos, (d) una disminución de Ps 1,4 de otros gastos operativos entre ambos períodos, (e) un aumento de Ps. 2,4 millones de gastos de comercialización entre ambos períodos y (f) un aumento de Ps. 9,1 millones de gastos administrativos entre ambos períodos; y (ii) un incremento en los ingresos financieros por Ps. 62,3 millones entre ambos períodos, compensado por una aumento de los costos financieros por Ps. 4,1 millones entre ambos períodos. Finalmente, la ganancia neta se vio afectada por un aumento del impuesto a las ganancias de Ps. 54,8 millones para el período finalizado el 30 de septiembre de 2017 en comparación con el período finalizado el 30 de septiembre de 2016.

Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, la ganancia neta disminuyó un 3,3%, a Ps. 391,9 millones, de Ps 405,4 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015. Esta disminución se debió principalmente a: (i) una disminución de la Ganancia operativa de Ps. 16,4 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, explicada a su vez por (a) un aumento de Ps. 81,4 millones en la Ganancia Bruta para el mismo ejercicio, compensada por (b) una disminución de la ganancia neta de propiedades de inversión de Ps. 78,5 millones y (c) por un aumento de Ps. 19,3 millones en otros ingresos y gastos operativos (netos), gastos de comercialización y administración. La disminución de la ganancia operativa para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, compensada en Ps. 2,8 millones, debido a una disminución en el impuesto a las ganancias de Ps. 6,4 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 en comparación con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, parcialmente compensada por Ps. 3,6 millones de mayores ingresos y costos financieros netos, explica la disminución de la ganancia neta antes mencionada.

Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, la ganancia neta aumentó un 135,3%, a Ps. 405,4 millones, de Ps 172,3 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014. Este aumento se debió principalmente a: (i) un aumento de la Ganancia operativa de Ps. 390,2 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, explicado a su vez por (a) un aumento de Ps. 30,1 millones en la Ganancia Bruta para el mismo ejercicio, (b) un aumento de la ganancia neta de propiedades de inversión de Ps. 367,0 millones, parcialmente compensados por (c) un aumento de Ps. 6,9 millones en otros ingresos y gastos operativos (netos), gastos de comercialización y administración. El aumento de la ganancia operativa para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, compensado en Ps. 157,1 millones, debido al aumento en el impuesto a las ganancias de Ps. 122,4 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 en comparación con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014, y al aumento de Ps. 34,7 millones de mayores ingresos y costos financieros netos, explica el aumento de la ganancia neta antes mencionada.

Liquidez y Recursos de Capital

Las principales fuentes de liquidez de la Compañía están dadas por el efectivo generado por los flujos de fondos obtenidos por alquileres, préstamos y deudas financieras y los aportes de capital. La actividad principal de la Compañía es el desarrollo y la construcción de Parques Logísticos multi-cliente de calidad Triple A, que son alquilados, a mediano y largo plazo, por compañías nacionales y multinacionales de primera línea para concentrar sus actividades de almacenamiento y operaciones logísticas. La actividad de alquiler es una actividad generadora de flujos de fondos estable para la Compañía a los efectos de financiar parcialmente sus desarrollos y cumplir con sus compromisos financieros. Adicionalmente, el financiamiento y el aporte de capital de los socios completan los requerimientos de capital necesarios para poder llevar adelante los proyectos de inversión. Finalmente, y en menor medida, los anticipos de clientes pueden formar parte de los recursos de capital de la Compañía.

Los principales requerimientos o usos de efectivo de la Compañía obedecen a la adquisición de tierras, el desarrollo de Predios Logísticos, el cumplimiento de sus compromisos de deuda financiera y el financiamiento de sus actividades operativas. Dado que los contratos de locación que celebra la Compañía se acuerdan sobre una base *triple net* (es decir, los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias, de los seguros

y de los impuestos sobre la propiedad), la Compañía sólo se hace cargo de los costos extraordinarios que eventualmente no fueran trasladados a los inquilinos.

La liquidez y los recursos de capital de la Compañía incluyen efectivo (y equivalentes de efectivo), inversiones transitorias (que constan fundamentalmente de títulos públicos de Argentina), los ingresos por alquileres, los fondos obtenidos de financiamientos y los aportes de capital. Al 30 de septiembre de 2017, el capital de trabajo (activo corriente menos pasivo corriente) ascendía a Ps. 131,6 millones, el efectivo ascendía a Ps. 221,4 millones y las inversiones transitorias a Ps. 83,9 millones. Al 31 de diciembre de 2016, el capital de trabajo (activo corriente menos pasivo corriente) ascendía a Ps. (4,5) millones, el efectivo ascendió a Ps. 68,2 millones y las inversiones transitorias a Ps. 24,1 millones. Al 31 de diciembre de 2015, el capital de trabajo (activo corriente menos pasivo corriente) ascendía a Ps. (2,1) millones, el efectivo ascendió a Ps. 21,3 millones y las inversiones transitorias a Ps. 15,8 millones.

Si el flujo de fondos no fuera suficiente para cubrir las obligaciones de la Compañía a corto plazo, ésta podrá acceder a préstamos u otras opciones de financiamiento con el respaldo de su activo total.

El siguiente cuadro presenta el flujo de efectivo de la Compañía para los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2017 y 2016:

	12 meses			9 meses		
	31 de diciembre			30 de septiembre		
	al 31-12-2014	2015	2016	2016	2017	2017
	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (No auditado)	En Ps. (No auditado)	En U\$S (No auditado)
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación	44.381.301	61.754.024	119.451.634	98.644.689	106.470.217	6.150.792
Fondos netos aplicados en actividades de inversión	(48.937.896)	(164.417.236)	(106.365.474)	(29.516.148)	(233.445.845)	(13.486.184)
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de financiación	6.532.039	117.129.627	29.733.189	(28.380.068)	279.378.739	16.139.731
Diferencia de Cambio y Otros Resultados Financieros	55.594	4.581.324	4.026.815	(4.186.138)	869.748	50.245
Aumento neto de Efectivo	1.975.444	14.466.415	42.819.349	40.748.473	152.403.111	8.804.339

Actividades de operación

Los flujos netos de efectivo procedentes de las actividades de operación totalizaron Ps. 106,5 millones durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, comparativos con Ps. 98,6 millones para el mismo período del año anterior. Principalmente, como consecuencia del aumento de los precios promedio de nuestros parques.

Los flujos netos de efectivo procedentes de las actividades de operación totalizaron Ps. 119,5 millones durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, comparado con Ps. 61,8 millones procedentes de las actividades de operación durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015. Principalmente atribuible a la entrada en operación en nuestro Predio Tortugas de Natura Cosméticos (ingresó en Enero de 2016), y el efecto de un año completo de operaciones de Dafiti en el año 2016 (Dafiti ingresó al Predio Tortugas en Julio de 2015).

Los flujos netos de efectivo procedentes de las actividades de operación totalizaron Ps. 61,8 millones durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, comparado con Ps. 44,4 millones procedentes de las actividades de operación durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015. Principalmente, como consecuencia del aumento de los precios promedios de nuestros parques.

Actividades de inversión

Los fondos netos aplicados en actividades de inversión totalizaron Ps. 233,4 millones durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, comparado con Ps. 29,5 millones de fondos netos aplicados en actividades de inversión durante igual período de 2016. El aumento en las aplicaciones de Ps. 203,9 millones

se debió principalmente a Ps. 196,4 millones por mayores altas de propiedades de inversión, Ps. 48,6 de fondos aplicados a la compra de inversiones transitorias neto del resultado obtenido de éstas, Ps. 3,3 millones de pagos por adquisición de cuotas en la empresa subsidiaria y compensando, Ps. 43 millones de ingresos por derivados.

Los fondos netos aplicados en actividades de inversión totalizaron Ps. (106,4) millones durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, comparado con Ps. (164,4) millones de fondos netos aplicados en actividades de inversión durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, una disminución en las aplicaciones de Ps. 58,0 millones principalmente atribuible a (i) Ps. 34,1 millones por menores altas de propiedades de inversión, (ii) Ps. 12,1 millones de disminución en inversiones transitorias y (iii) Ps. 12,0 millones de disminución en intereses capitalizados.

Por otro lado, los fondos netos aplicados en actividades de inversión totalizaron Ps. (164,4) millones durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, comparado con Ps. (48,9) millones de fondos netos aplicados en actividades de inversión durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014, un aumento en las aplicaciones por Ps. 115,5 millones principalmente atribuible a (i) mayores altas de propiedad de inversión por Ps. 87,2 millones, (ii) mayores inversiones transitorias por Ps. 15,0 millones, (iii) incremento en la capitalización de intereses por Ps. 12,0 y (iv) incremento de compra de propiedades, plantas y equipos por Ps. 1,3 millones.

Actividades de financiación

El flujo neto de efectivo procedente de las actividades de financiación totalizó Ps. 279,4 millones durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, comparado con Ps. (28,4) millones de fondos netos durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2016, la variación entre ambos períodos de Ps. 307,8 millones es fundamentalmente atribuible a (i) un aumento en la obtención de préstamos por Ps. 188,2 millones debido a la obtención del último desembolso del préstamo acordado con el Banco Interamericano de Desarrollo, (ii) mayores aportes de los propietarios y aportes efectuados por minoritarios en la sociedad controlada por Ps. 141,8 millones, (iii) menores pagos de intereses y gastos de préstamos por Ps. 5,7 millones, compensado por (a) un mayor pago de préstamos por Ps. 9,8 millones y (b) un aumento de depósitos en garantía por Ps. 18,2 millones.

El flujo neto de efectivo procedente de las actividades de financiación totalizó Ps. 29,7 millones durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, comparado con Ps. 117,1 millones de fondos netos durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, una disminución de Ps. 87,4 millones principalmente atribuible a (i) una disminución en la obtención de préstamos por Ps. 146,8 millones debido a la obtención en el año 2015 de un financiamiento por Ps. 150 millones correspondiente al Sindicato de Bancos Locales, (ii) mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por Ps. 37,3 millones, (iv) mayores pagos de préstamos por Ps. 22,5 millones, (iv) disminución en la actualización de depósitos de garantía por Ps. 2,9 millones; parcialmente compensados por un aumento de los aportes de propietarios y no controladores por Ps. 122,1 millones.

El flujo neto de efectivo procedente de las actividades de financiación totalizó Ps. 117,1 millones durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, comparado con Ps. 6,5 millones de fondos netos durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014, un aumento de Ps. 110,6 millones principalmente atribuible a (i) un aumento en la obtención de préstamos por Ps. 147,70 millones debido a la obtención en el año 2015 de un financiamiento por Ps. 150 millones correspondiente al Sindicato de Bancos Locales, (ii) aumento en la actualización de depósitos de garantía por Ps. 2,9 millones, parcialmente compensado por (a) una disminución de los aportes de propietarios y no controladores por Ps. 33,1 millones y (b) mayores pagos de préstamos por Ps. 7,0 millones.

Gastos de Capital

La Compañía ha iniciado a mediados del año 2016 un ambicioso plan de inversión de Ps. 3.000 millones que involucra el desarrollo de cuatro parques nuevos y la construcción de 300.000 m² de naves. Nuestra capacidad de realizar los gastos de capital en la adquisición de tierras y el desarrollo de los parques logísticos asociados con este plan de inversión, depende de numerosos factores y está sujeta a importantes riesgos. Véase *“Factores de Riesgo”* y *“Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera - Panorama General”*. La Compañía no puede asegurar que completará los gastos de capital que actualmente prevé realizar ni que los gastos de capital que finalmente asuma no superarán los montos actualmente proyectados.

CAPÍTULO XII

INFORMACIÓN CONTABLE SELECCIONADA

Los siguientes cuadros presentan nuestra información contable histórica correspondiente a cada uno de los ejercicios indicados. La información correspondiente a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 proviene y debe leerse junto con los Estados Financieros Anuales Auditados de la Compañía incluidos en este Prospecto. La información correspondiente a los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2017 y 2016 proviene y debe leerse junto con los Estados Financieros de Períodos Intermedios Condensados de la Compañía incluidos en este Prospecto.

La Compañía confecciona sus estados financieros en Pesos de acuerdo con las NIIF emitidas por la IASB, tal como fue aprobado por la RT N° 26 emitida por la FACPCE y sus modificaciones y las normas emitidas por la CNV.

Los Estados Financieros y la otra información contable de la Compañía incluida en este Prospecto están denominados en Pesos. Salvo indicación en contrario, la Compañía ha convertido los montos en Dólares Estadounidenses informados en este Prospecto al tipo de cambio de Ps. 17,31 por U\$S 1,00, que representa el tipo de cambio vendedor publicado por el Banco de la Nación Argentina, expresado en Pesos por Dólar Estadounidense (divisas) al 30 de septiembre de 2017.

No debe interpretarse que estas conversiones constituyen manifestaciones de que los importes en Pesos en realidad representan dichos montos en Dólares Estadounidenses ni que podrían ser convertidos a Dólares a los tipos de cambio indicados ni a ningún otro tipo de cambio.

De acuerdo con las NIIF, la información contable contenida en este prospecto no ha sido ajustada para reflejar la inflación. Por lo tanto, la inflación podría afectar la comparabilidad de los diferentes períodos presentados en el presente. Ver *“Forma de Presentación de Información Contable—Consideración del Impacto de la Inflación en los Estados Financieros”* y *“Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera – Inflación”*.

Si se desea información adicional sobre los datos financieros expuestos en este Prospecto, véase *“Presentación de Información Contable”*.

Información del Estado Consolidados del resultado Integral	12 meses			9 meses		
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 30-09-2016	al 30-09-2017	al 30-09-2017
	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (No auditado)	En Ps. (No auditado)	En U\$S (No auditado)
Ingresos por alquileres	66.318.724	98.531.604	174.777.681	127.205.758	155.743.650	8.997.322
Ingresos por servicios	20.077.206	26.432.057	46.430.037	33.857.398	42.876.811	2.476.997
Costos de servicios	(19.987.978)	(28.501.722)	(43.303.255)	(32.415.924)	(46.648.246)	(2.694.873)
Ganancia bruta	66.407.952	96.461.939	177.904.463	128.647.232	151.972.215	8.779.446
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terminadas	175.435.067	418.816.129	428.368.322	247.592.335	312.112.893	18.030.785
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	22.474.730	44.280.926	3.000.100	2.694.400	34.751.375	2.007.590
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terreno para futuros desarrollos	65.145.880	166.990.467	120.169.700	71.262.200	61.934.000	3.577.932
Ganancia neta de propiedades de inversión	263.055.677	630.087.522	551.538.122	321.548.935	408.798.268	23.616.307
Otros ingresos operativos	1.214.054	5.169.841	10.329.956	9.790.101	3.551.927	205.195
Gastos de comercialización	(6.755.529)	(8.422.944)	(16.235.329)	(11.364.897)	(13.764.092)	(795.153)
Gastos de administración	(8.718.968)	(17.711.925)	(30.910.647)	(17.236.528)	(26.314.940)	(1.520.216)
Otros gastos operativos	(3.461.263)	(3.636.146)	(7.063.638)	(5.939.141)	(4.532.329)	(261.833)

Información del Estado Consolidados del resultado Integral	12 meses			9 meses		
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 30-09-2016	al 30-09-2017	al 30-09-2017
	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (No auditado)	En Ps. (No auditado)	En U\$S (No auditado)
Ganancia operativa	311.741.923	701.948.287	685.562.927	425.445.702	519.711.049	30.023.746
Ingresos financieros	2.487.096	2.522.146	3.777.451	3.741.609	66.067.535	3.816.726
Costos financieros	(46.654.050)	(81.385.185)	(86.216.472)	(63.285.402)	(67.392.826)	(3.893.289)
Ganancia antes del impuesto a las ganancias	267.574.969	623.085.248	603.123.906	365.901.909	518.385.758	29.947.183
Impuesto a las ganancias del ejercicio	(95.301.210)	(217.680.052)	(211.262.623)	(128.222.663)	(182.994.368)	(10.571.598)
Ganancia neta del ejercicio	172.273.759	405.405.196	391.861.283	237.679.246	335.391.390	19.375.585
Resultado por derivados	-	2.063.771	(2.063.771)	(2.063.771)	-	-
Efecto impositivo por derivados	-	(722.320)	722.320	722.320	-	-
Otro resultado integral neto que se reclasificará a resultados en ejercicios posteriores	-	1.341.451	(1.341.451)	(1.341.451)	-	-
Resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	172.273.759	406.746.647	390.519.832	236.337.795	335.391.390	19.375.585
Ganancia neta atribuible a:						
Propietarios de la Sociedad	159.404.470	385.097.790	359.396.288	221.866.468	313.600.556	18.116.727
Participación minoritaria	12.869.289	20.307.406	32.464.995	15.812.778	21.790.834	1.258.858
	172.273.759	405.405.196	391.861.283	237.679.246	335.391.390	19.375.585
Otro resultado integral atribuible a:						
Propietarios de la Sociedad	-	-	-	(1.341.451)	-	-
Participación minoritaria	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	(1.341.451)	-	-
Resultado integral neto atribuible a:						
Propietarios de la Sociedad	159.404.470	386.439.241	358.054.837	220.525.017	313.600.556	18.116.727
Participación minoritaria	12.869.289	20.307.406	32.464.995	15.812.778	21.790.834	1.258.858
	172.273.759	406.746.647	390.519.832	236.337.795	335.391.390	19.375.585

Información de los estados consolidados de situación financiera y cambios en el patrimonio

Activo

Activo No Corriente

	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016	30-09-2017	30-09-2017
	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (No auditado)	En U\$S (No auditado)
Propiedades de inversión - terminadas	683.601.390	1.409.619.457	1.875.852.000	2.192.938.349	126.686.213
Propiedades de inversión - en construcción	125.454.942		260.838.090	571.215.149	32.999.142
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	238.318.200	421.585.200	344.222.000	406.156.000	23.463.663

Información de los estados consolidados de situación financiera y cambios en el patrimonio	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016	30-09-2017	30-09-2017
	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (No auditado)	En U\$S (No auditado)
Propiedades, planta y equipo	892.902	2.249.215	3.166.193	4.194.798	242.334
Depósitos en garantía	24.220.679	21.355.690	26.059.223	52.132.127	3.011.677
Créditos fiscales	11.933.194	24.981.975	23.400.613	19.568.404	1.130.468
Gastos diferidos y otros activos	468.842	1.481.569	5.219.667	4.373.058	252.632
Total Activo No Corriente	1.084.890.149	1.881.273.106	2.538.757.786	3.250.577.885	187.786.129
Activo Corriente					
Créditos fiscales	2.906.948	6.323.208	3.569.191	14.172.671	818.756
Otros créditos	15.118.737	13.445.533	272.799	426.746	24.653
Gastos diferidos y otros activos	354.855	824.494	3.694.952	4.330.945	250.199
Créditos por venta	7.975.447	10.803.994	19.488.151	18.370.720	1.061.278
Inversiones transitorias	-	15.789.111	24.136.966	83.986.651	4.851.915
Efectivo	2.263.375	21.311.114	68.157.278	221.430.137	12.792.036
Total Activo Corriente	28.619.362	68.497.454	119.319.337	342.717.870	19.798.837
Total Activo	1.113.509.511	1.949.770.560	2.658.077.123	3.593.295.755	207.584.966
Patrimonio Neto y Pasivo					
Patrimonio Neto					
Capital	209.499.807	212.685.966	296.550.002	459.260.430	26.531.510
Reserva de Derivados	-	1.341.451	-	-	-
Resultados no asignados	402.293.087	804.522.808	1.165.446.154	1.476.253.151	85.283.255
Patrimonio Neto atribuible a los propietarios	611.792.894	1.018.550.225	1.461.996.156	1.935.513.581	111.814.765
Participación minoritaria	71.255.247	74.430.722	135.721.421	182.873.369	10.564.608
Total Patrimonio Neto	683.048.141	1.092.980.947	1.597.717.577	2.118.386.950	122.379.373
Pasivo No Corriente					
Préstamos bancarios	112.186.486	285.163.016	229.591.525	393.153.562	22.712.511
Depósitos y anticipos de clientes	13.793.902	28.530.208	25.780.402	37.869.128	2.187.702
Renta diferida	4.656.943	-	-	-	-
Cargas fiscales	141.127	97.444	64.158	36.648	2.117
Remuneraciones y cargas sociales	-	2.702.012	8.408.262	13.340.027	770.655
Pasivo por impuesto diferido	251.312.170	469.714.542	672.655.050	819.386.248	47.336.005
Total Pasivo No Corriente	382.090.628	786.207.222	936.499.397	1.263.785.613	73.008.990
Pasivo Corriente					
Préstamos bancarios	32.025.400	47.457.932	96.924.391	109.230.130	6.310.233
Depósitos y anticipos de clientes	1.526.779	3.354.041	3.625.560	4.015.898	231.999
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	11.856.995	13.822.087	10.187.462	60.634.507	3.502.860
Cargas fiscales	2.052.620	5.026.122	4.870.827	30.623.528	1.769.124
Otros pasivos	112.164	12.085	122.662	42.676	2.465
Remuneraciones y cargas sociales	796.784	910.124	8.129.247	6.576.453	379.922

Información de los estados consolidados de situación financiera y cambios en el patrimonio	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016	30-09-2017	30-09-2017
	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (No auditado)	En U\$S (No auditado)
	Total Pasivo Corriente	48.370.742	70.582.391	123.860.149	211.123.192
Total Pasivo	430.461.370	856.789.613	1.060.359.546	1.474.908.805	85.205.592
Total Patrimonio Neto y Pasivo	1.113.509.511	1.949.770.560	2.658.077.123	3.593.295.755	207.584.966

A los fines del presente Prospecto, EBITDA significa el resultado neto de la Compañía incrementado o disminuido (sin duplicación), según corresponda, por los siguientes conceptos oportunamente deducidos o sumados al calcular el resultado neto:

- (1) Ingresos (gastos) financieros y ganancias (pérdidas) por tenencia de activos y pasivos, incluyendo ganancias (pérdidas) por compra o venta de valores, intereses de morosidad y refinanciación;
- (2) depreciación y amortización;
- (3) el impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta; y
- (4) ganancia por la revaluación de propiedades de inversión¹².

El siguiente cuadro presenta el EBITDA de la Compañía y lo concilia con los resultados netos conforme a las NIIF para los períodos indicados:

EBITDA	12 meses			9 meses		
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 30-9-2016	al 30-9-2017	al 30-9-2017
	En Ps.	En Ps.	En Ps.	En Ps.	En Ps.	En U\$S
Ganancia neta del ejercicio / periodo	172.273.759	405.405.196	391.861.283	237.679.246	335.391.390	19.165.222
Ingresos financieros	(2.487.096)	(2.522.146)	(3.777.451)	(3.741.609)	(66.067.535)	(3.775.288)
Costos financieros	46.654.050	81.385.185	86.216.472	63.285.402	67.392.826	3.851.019
Depreciación	165.140	370.228	829.200	597.536	824.695	47.125
Impuesto a las ganancias	95.301.210	217.680.052	211.262.623	128.222.663	182.994.368	10.456.821
Ganancia por revaluación de propiedades de inversión, neto	(263.055.677)	(630.087.522)	(551.538.122)	(321.548.935)	(408.798.268)	(23.359.901)
EBITDA	48.851.386	72.230.993	134.854.005	104.494.303	111.737.476	6.384.998
EBITDA	12 meses			9 meses		
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 30-9-2016	al 30-9-2017	al 30-9-2017
	En Ps.	En Ps.	En Ps.	En Ps.	En Ps.	En U\$S
Ganancia neta del ejercicio / periodo	172.273.759	405.405.196	391.861.283	237.679.246	335.391.390	19.375.585
Ingresos financieros	(2.487.096)	(2.522.146)	(3.777.451)	(3.741.609)	(66.067.535)	(3.816.726)
Costos	46.654.050	81.385.185	86.216.472	63.285.402		3.893.289

¹² Incluye "Ganancias por Desarrollo", esto es, la diferencia entre el valor de la propiedad terminada y los costos incurridos durante su construcción. Este margen de rentabilidad se efectiviza al momento de la finalización de la obra y/o en el momento del inicio del período de locación. La Compañía se encuentra desarrollando varios predios que redundarán en obras entregadas entre Marzo de 2018 y mediados de 2019, por lo que se prevé un resultado importante de "Ganancia por Desarrollo" adicional a (i) las rentas obtenidas por los alquileres vigentes, (ii) las ganancias por revalorización de activos derivadas de mejoras en las condiciones del mercado o de compresión de Cap Rates.

EBITDA	12 meses			9 meses		
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 30-9-2016	al 30-9-2017	al 30-9-2017
	En Ps.	En Ps.	En Ps.	En Ps.	En Ps.	En US\$
financieros					67.392.826	
Depreciación	165.140	370.228	829.200	597.536	824.695	47.643
Impuesto a las ganancias	95.301.210	217.680.052	211.262.623	128.222.663	182.994.368	10.571.598
Ganancia por revaluacion de propiedades de inversion, neto	(263.055.677)	(630.087.522)	(551.538.122)	(321.548.935)	(408.798.268)	(23.616.307)
EBITDA	48.851.386	72.230.993	134.854.005	104.494.303	111.737.476	6.455.082

El EBITDA no constituye una medición contable prevista por las NIIF. Se ha incluido el EBITDA en este Prospecto porque la Compañía cree que puede resultarle útil a algunos inversores como medida complementaria del desempeño financiero de la Compañía y de su capacidad de cumplir con sus compromisos de deuda y de financiar sus inversiones en bienes de capital y porque es una medida usada en los cálculos de ratios financieros aplicables a las Obligaciones Negociables emitidas en virtud del presente. El EBITDA no debe ser considerado ni como un sustituto del resultado del ejercicio o período, ni de los flujos de efectivo generados por las actividades operativas ni de otras mediciones de desempeño financiero o liquidez bajo las NIIF.

Dado que el EBITDA no es una medición prevista por las NIIF y que no todas las empresas calculan el EBITDA del mismo modo, la presentación del EBITDA efectuada por la Compañía puede no ser comparable con otros EBITDA presentados por otras empresas.

Operaciones con partes relacionadas:

Al 30 de septiembre de 2017, la Compañía presentaba saldos con partes relacionadas por un valor de Ps. 0,4 millones. No hay garantías otorgadas o recibidas por montos a cobrar de partes vinculadas o a pagar a partes vinculadas. La Compañía no ha registrado pérdida de valor de montos por cobrar relacionados con montos adeudados por partes vinculadas. Esta valoración es realizada cada ejercicio mediante el análisis de la situación financiera de la parte vinculada y el mercado en el cual opera la parte vinculada.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía presentaba saldos con partes relacionadas, por un valor de Ps. 0,2 millones. Los saldos pendientes no se encuentran garantizados y no devengan intereses. No hay garantías otorgadas o recibidas por montos a cobrar de partes vinculadas o a pagar a partes vinculadas. La Compañía no ha registrado pérdida de valor de montos por cobrar relacionados con montos adeudados por partes vinculadas. Esta valoración es realizada cada ejercicio mediante el análisis de la situación financiera de la parte vinculada y el mercado en el cual opera la parte vinculada.

El 17 de junio de 2016, Plaza Logística S.R.L. acordó comprar y adquirir 120.049 cuotas de Plaza Logística Tortugas S.R.L. de titularidad de Plaza Logística LLC durante el ejercicio 2017. La contraprestación pagada por Plaza Logística S.R.L. por las cuotas fue de US\$ 192.133. En la oferta, Plaza Logística LLC acordó asumir total responsabilidad e indemnizar a Plaza Logística S.R.L. por cualquier impuesto sobre ganancias de capital que pudiera ser exigible en relación con o respecto de la transferencia de las cuotas. El 22 de septiembre de 2017, Plaza Logística S.R.L. ha concretado la adquisición de las 120.049 cuotas de Plaza Logística Tortugas S.R.L.

CAPÍTULO XIII

DE LA OFERTA, LISTADO Y NEGOCIACIÓN

A) Plan de distribución

El Suplemento de Precio aplicable establecerá los términos de la oferta de cualquier Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables, incluyendo, entre otras cuestiones, el precio de compra, el destino del producido de la consumación de dicha venta, cualquier mercado de valores en los cuales puedan listarse dichas Obligaciones Negociables y cualquier restricción sobre la venta y entrega de Obligaciones Negociables. De conformidad con lo establecido por el Artículo 27, del Capítulo V, Título II de las Normas de la CNV, la colocación de valores negociables deberá realizarse por alguno de los mecanismos previstos en el Capítulo IV del Título VI de las Normas de la CNV. Asimismo, el Artículo 1, Sección I, del Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV (conforme fuera modificado por la Resolución N°662/2016 de la CNV) establece que las emisoras podrán optar por colocar los valores negociables por medio de (i) formación de libro, o (ii) subasta o licitación pública. Los métodos de colocación a ser utilizados por la Compañía serán determinados en oportunidad de la colocación de cada Clase y/o Serie conforme la legislación aplicable vigente en dicho momento, y se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente.

Suscripciones en firme y/o destinatarios de la oferta

En el Suplemento de Precio respectivo, de corresponder, se individualizarán las personas físicas y/o jurídicas que se hubieren comprometido a suscribir en firme la emisión de Obligaciones Negociables de que se trate, y/o a garantizar el ofrecimiento; como así también, en la medida que sea conocido por la Emisora se indicará si los socios principales, los miembros del Órgano de Administración, de Fiscalización y de los comités especiales que existiesen, tienen la intención de suscribir la oferta, o si cualquier persona física y/o jurídica tiene la intención de suscribir más del 5% del ofrecimiento.

De igual modo en el Suplemento de Precio respectivo, de corresponder, se informará acerca de cualquier grupo de potenciales inversores a quienes se ofrecerán las Obligaciones Negociables a emitir, como así también las reservas que habrán de efectuarse para su colocación específica.

Fiduciarios y/o Organizadores y/o Agentes Colocadores y/o de cualquier otro tipo

En el Suplemento de Precio respectivo, de corresponder, se informará acerca de la designación de fiduciarios y/u organizadores y/o agentes colocadores que se efectúe con relación a la emisión de las Obligaciones Negociables de que se trate; informándose además de la eventual constitución de fideicomisos.

De igual modo, se informará sobre cualquier otra relación significativa que pudieran tener con la Emisora las personas señaladas en el párrafo que antecede.

Listado y Negociación

Según se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente, se solicitará el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores del país autorizados por la CNV y/u otros mercados de valores del exterior, ajustándose al efecto a las disposiciones legales y reglamentarias que sean de aplicación en la materia.

B) Mercados

En el Suplemento de Precio respectivo, se indicará el público al cual habrán de ofrecerse las Obligaciones Negociables que se emitan en la oportunidad y de corresponder se informará acerca de las solicitudes de listado y/o negociación de las Obligaciones Negociables de que se trate, en los mercados de valores autorizados por la CNV del país y/o mercado de valores del exterior en las que listen y/o negocien las Obligaciones Negociables.

C) Gastos de la emisión

Los gastos de la emisión serán abonados totalmente por la Compañía. En el Suplemento de Precio respectivo, de corresponder: (i) se informará acerca del monto total de los descuentos o comisiones acordadas entre los colocadores y la Emisora o el ofertante, así como el porcentaje que tales comisiones representan sobre el monto

total de la oferta y el monto de los descuentos o comisiones por Obligación Negociable y (ii) se suministrará un estado razonable detallado de las categorías más importantes de gastos incurridos en conexión con la emisión y distribución de los valores negociables a ser cotizados u ofrecidos y por quién serán pagados dichos gastos si se tratare de alguien distinto a la Emisora.

D) Agentes pagadores

En el Suplemento de Precio correspondiente se designarán los agentes para el pago de las Obligaciones Negociables.

E) Declaración por parte de expertos

No se ha incluido en el Prospecto ninguna declaración o informe atribuido a personas ajenas a Plaza Logística.

F) Descripción de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables

Las Obligaciones Negociables serán simples (no convertibles en cuotas), en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables, sus reglamentaciones y restantes normas que sean de aplicación en la materia. Salvo que se especifique lo contrario en el Suplemento de Precio, las Obligaciones Negociables serán emitidas con garantía común. Las mismas serán emitidas en una o más Clases y/o Series por un monto máximo en circulación de hasta U\$S 130.000.000 (Dólares estadounidenses ciento treinta millones) o su equivalente en cualquier otra moneda, conforme lo decida oportunamente la Gerencia de la Sociedad.

Los términos específicos de cada emisión de las Obligaciones Negociables, incluidos entre otros, sin carácter limitativo, la fecha, la moneda y el monto de la emisión, la tasa, el tipo y los períodos de interés, si los hubiere, el precio y la forma de colocación, el plazo y la forma de amortización, la forma de las Obligaciones Negociables, las condiciones de pago y/o rescate, el destino de los fondos, la determinación de la ley aplicable y la jurisdicción, la solicitud de listado y la negociación de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores autorizados por la CNV del país y/o mercado de valores del exterior serán establecidos para cada una de tales emisiones en el respectivo Suplemento de Precio.

Emisora

Plaza Logística SRL, sociedad de responsabilidad limitada constituida de conformidad con las leyes de Argentina.

Programa

Programa Global para la emisión de Obligaciones Negociables Simples (no convertibles en cuotas).

Monto del Programa

El Programa se crea por un monto máximo en circulación de hasta U\$S 130.000.000 (Dólares estadounidenses ciento treinta millones) (o su equivalente en cualquier otra moneda o unidad de medida). Sujeto a la previa aprobación de la CNV, y sin el consentimiento de los tenedores de Obligaciones Negociables, la Emisora podrá modificar en cualquier momento el monto del Programa para aumentar el monto de capital total de Obligaciones Negociables que pueden ser emitidas en el marco del mismo.

Plazo del Programa

El plazo de duración del Programa, dentro del cual podrán emitirse las Obligaciones Negociables, será de 5 años contados desde la fecha de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV, que se indica en la portada de este Prospecto, y cualquier prórroga autorizada por ésta, o el plazo máximo que pueda ser fijado por las futuras regulaciones que resulten aplicables.

Precio, condiciones de pago y otras cuestiones vinculadas a la colocación

El precio y la forma de colocación dentro del Programa, incluidos la determinación de los lugares donde se recibirán las solicitudes de compra o suscripción, el método y la fecha límite para integrar y entregar las Obligaciones Negociables se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, las Obligaciones Negociables podrán emitirse a la par o bajo o sobre la par, es decir con descuento de emisión o con prima. Asimismo, en el Suplemento de Precio correspondiente se establecerá la forma en que los resultados

de la colocación de los valores negociables serán hechos públicos y, cuando corresponda, la forma y el plazo para reembolsar las sumas suscriptas en exceso por los solicitantes, que podrán o no incluir el pago de un interés.

Moneda, monto e interés

La moneda o unidad de medida y el monto de la emisión dentro del Programa, la tasa, el tipo y los períodos de interés se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, podrán devengar interés a tasa fija, a tasa variable, o a una combinación de ella, con o sin incentivo, pagaderos en una o más monedas calculados según índices y/o fórmulas y/o unidades de medida que oportunamente se determinen. Asimismo, los intereses podrán pagarse con Obligaciones Negociables adicionales.

Amortización

El plazo y la forma de amortización dentro del Programa se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, podrán emitirse con plazos de amortización que no sean inferiores al mínimo ni superiores al máximo que autoricen las normas aplicables a cada emisión que se disponga, con capital pagadero en una o más monedas. De conformidad con la legislación vigente, la Sociedad no emitirá en el marco del Programa obligaciones negociables de corto plazo.

Rango

Salvo que se detalle lo contrario en el respectivo Suplemento de Precio, las Obligaciones Negociables simples no convertibles constituirán obligaciones directas e incondicionales de Plaza Logística con garantía común como cualquier otra deuda quirografaria de la Sociedad y en cuanto a la prioridad de pago, estarán en un pie de igualdad sin preferencia entre sí y con respecto a las otras obligaciones presentes y futuras con garantía común sobre su patrimonio y no subordinadas de la Sociedad, excepto en el caso de obligaciones con privilegios derivados de disposiciones de la ley aplicable que no puedan ser omitidos y a excepción de las Obligaciones Negociables que se emitan con garantía especial, fija o flotante (incluyendo, sin limitación, garantía de terceros). En el caso en que las Obligaciones Negociables se encuentren garantizadas, el rango de la garantía se fijará en el Suplemento de Precio correspondiente a la Clase y/o Serie particular.

Si así lo especificara el respectivo Suplemento de Precio, la Emisora podrá emitir Obligaciones Negociables subordinadas, que estarán en todo momento en inferior prioridad de pago al de su deuda garantizada y no subordinada según se disponga en los términos de la subordinación (así como de las obligaciones que gocen de preferencia por la legislación aplicable).

Forma de emisión

La forma de emisión de la Obligaciones Negociables dentro del Programa se detallará en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, el mismo podrá disponer que éstas estén representadas en forma de títulos, en un certificado global o no, al portador o nominativos endosables o no endosables, o en forma escritural. De conformidad con la legislación vigente, las Obligaciones Negociables sólo podrían estar representadas en forma de títulos nominativos no endosables o en forma escritural. De tal manera, podrá emitir Obligaciones Negociables representadas en certificados globales o parciales inscriptos o depositados en regímenes de depósito colectivo nacionales o extranjeros, como ser Depository Trust Company (“DTC”), Euroclear, SA/NV (“Euroclear”), Clearstream Banking, Société Anonyme (“Clearstream”) o Caja de Valores S.A. (“Caja de Valores”), entre otros. Asimismo en el Suplemento de Precio correspondiente se informará el número de valores negociables que serán emitidos y puestos a disposición del mercado con relación a la clase y/o serie de que se trate, como así también los cupones que los títulos llevarán adheridos de corresponder.

Denominación

La Compañía emitirá Obligaciones Negociables en las denominaciones a ser especificadas en el Suplemento de Precio correspondiente.

Garantía

Salvo que se disponga algo distinto en el Suplemento de Precio respectivo, los tenedores de las Obligaciones Negociables que en cada caso se emitan dentro del Programa renuncian en forma incondicional, total y absoluta al derecho a requerir ser garantizados en caso de que la Emisora sea parte de un proceso de fusión o escisión (incluyendo, sin limitación, el proceso de la Fusión).

Restricciones

Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa podrán estar sujetas a restricciones y otras limitaciones que se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente.

Calificaciones de riesgo

El Programa no cuenta con calificación de riesgo; sin perjuicio de lo cual, según se determine en el Suplemento de Precio respectivo, en oportunidad de la emisión de cada Clase y/o Serie a emitir bajo el Programa, se podrá o no contar con una o más calificaciones de riesgo.

Destino de los fondos

Los fondos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán ser destinados a uno o más de cualquiera de los destinos contemplados en la Ley de Obligaciones Negociables, correspondiendo al Directorio decidir específicamente la asignación que en cada caso se dará al producido, según se establezca en el Suplemento de Precio respectivo. Según requiere el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Compañía empleará el producido neto de la oferta y colocación de cualquier clase de obligaciones negociables emitidas en el marco del Programa para uno o más de los siguientes propósitos (i) inversiones en activos tangibles ubicados en Argentina, (ii) capital de trabajo a utilizar en la Argentina, (iii) refinanciar deuda, sea al vencimiento original o antes de su vencimiento, y (iv) para financiar aportes de capital a sociedades controladas o vinculadas que utilizarán dichos aportes exclusivamente a los fines indicados en los anteriores puntos (i), (ii) o (iii). La Compañía determinará el destino específico de los fondos de la oferta y colocación de cada Clase de Obligaciones Negociables, y lo indicará en el Suplemento de Precio correspondiente.

Fiduciarios u Organizadores o Agentes Colocadores u otros Agentes

Según se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente, se podrán o no designar fiduciarios y/u organizadores o agentes colocadores y constituir fideicomisos. Asimismo, en el Suplemento de Precio correspondiente se podrán o no designar otros agentes, por ejemplo para el pago o para el registro de las Obligaciones Negociables.

Listado y Negociación

Según se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente, se solicitará el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores del país autorizados por la CNV y/o mercado de valores del exterior en las que listen y se negocien las Obligaciones Negociables, ajustándose al efecto a las disposiciones legales y reglamentarias que sean de aplicación en la materia. Sin embargo, la Emisora no puede asegurar que las solicitudes de listado y/o negociación correspondientes sean aceptadas. La Emisora determinará en el Suplemento de Precio aplicable a cada una de las Clases y/o Series de Obligaciones Negociables en qué mercado de valores se listarán y/o negociarán. En caso que las Obligaciones Negociables estén listadas o se negocien en mercados de valores del exterior, la Emisora presentará a la CNV toda aquella información adicional que deba presentar en dichos mercados de valores.

Ley y jurisdicción aplicables

Las cuestiones vinculadas con la capacidad de la Sociedad para crear el Programa y emitir las Obligaciones Negociables y para ofrecer y entregar las Obligaciones Negociables en la Argentina así como los requisitos para que las Obligaciones Negociables califiquen como tales se registrarán y se interpretarán de acuerdo con la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley General de Sociedades y demás disposiciones y reglamentaciones en Argentina que sean de aplicación en la materia. Todas las restantes cuestiones vinculadas a las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán o no someterse a las disposiciones de la legislación extranjera que fueren de aplicación en la materia, como así también con relación a aquellas podrá o no establecerse la prórroga de jurisdicción.

En caso de conflicto estarán sujetas a la jurisdicción del tribunal arbitral permanente del mercado donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables, de conformidad con las disposiciones del artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, salvo en éste último aspecto que en el Suplemento de Precio correspondiente se establezca la competencia de otro tribunal, y dejando a salvo la posibilidad de los tenedores de acudir a los tribunales ordinarios con competencia comercial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Acción Ejecutiva

Las Obligaciones Negociables serán emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables y constituirán “obligaciones negociables” conforme con las disposiciones de la misma y gozarán de los derechos allí establecidos. En particular, conforme con el artículo 29 de dicha ley, en el supuesto de incumplimiento por parte de la Sociedad en el pago de cualquier monto adeudado en virtud de las Obligaciones Negociables, los tenedores de las mismas podrán iniciar acciones ejecutivas ante los tribunales competentes de la Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados por la Sociedad.

Sea que las Obligaciones Negociables fueren emitidas en forma escritural o se encuentren representadas en certificados globales, según el caso, el Agente de Registro y Pago podrá expedir comprobantes o certificados de tenencia a favor de los titulares registrales en cuestión a solicitud de éstos y éstos podrán iniciar con tales comprobantes o certificados las acciones ejecutivas mencionadas.

Retenciones fiscales; Montos adicionales

La Compañía o podrá realizar o no, según se detalle en el Suplemento de Precio correspondientes, los pagos respecto de las Obligaciones Negociables sin retención o deducción de todo o parte de los impuestos u otras cargas publicas fijadas por cualquier jurisdicción aplicable. En caso que corresponda practicar tales retenciones o deducciones en virtud de impuestos fijados por Argentina o cualquier subdivisión política o autoridad fiscal de Argentina o cualquier otra jurisdicción identificada en el Suplemento de Precio correspondiente, la Compañía, sujeto a las excepciones que se establezcan en el Suplemento de Precio, pagará los montos adicionales necesarios para que los tenedores reciban el mismo monto que habrían recibido respecto de pagos de las obligaciones negociables de no haberse practicado tales retenciones o deducciones.

Restricciones sobre Transferencias

La Compañía no ha registrado las Obligaciones Negociables en los términos de la Ley de Títulos Valores Estadounidense.

Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa podrán estar sujetas a restricciones a la transferencia y otras limitaciones que se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente.

Factores de Riesgo

Véase “*Factores de Riesgo*” en este Prospecto y el Suplemento de Precio aplicable, para obtener una descripción de los principales riesgos que implica realizar una inversión en las Obligaciones Negociables.

Listado y Negociación de las Obligaciones Negociables

Las Obligaciones Negociables a ser emitidas en el marco de este Programa serán ofrecidas al público de acuerdo las Normas de la CNV. El listado y negociación de las Obligaciones Negociables en Argentina tendrá lugar de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Ley de Obligaciones Negociables y las Normas de la CNV, a través de los siguientes actos, entre otros: (i) la publicación de un resumen de los términos y condiciones de este Prospecto y el Suplemento de Precio aplicable en el Boletín del Mercado de Valores de Buenos Aires S.A. y en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que vaya a listarse y/o negociarse y en un diario de amplia circulación en Argentina; (ii) la distribución de este Prospecto y el Suplemento de Precio aplicable al público (iii) road shows para potenciales inversores; y (iv) conferencias telefónicas con potenciales inversores. Los Suplementos de Precio detallarán los esfuerzos de colocación que se realizarán.

Tipo y clase de las Obligaciones Negociables

Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa serán Obligaciones Negociables Simple (no convertibles en cuotas) con garantía común salvo que se establezca lo contrario en el Suplemento de Precio.

Según se establezca en el Suplemento de Precio respectivo, las Obligaciones Negociables podrán estar representadas en forma de títulos, en un certificado global o no, al portador o nominativas endosables o no endosables, o en forma escritural, en todos los casos si la legislación vigente que fuera aplicable así lo permita.

De conformidad con la legislación vigente en la actualidad, las Obligaciones Negociables que se emitan sólo podrían estar representadas en forma de títulos nominativos no endosables o en forma escritural. Asimismo en el Suplemento de Precio correspondiente se informará el número de valores negociables que serán emitidos y

puestos a disposición del mercado con relación a la clase y/o serie de que se trate, como así también los cupones que los títulos llevarán adheridos de corresponder.

Supuestos de Incumplimiento

Los supuestos de incumplimiento relativos a las Obligaciones Negociables que se emitan en el marco del Programa, en caso de existir, se especificarán en los Suplementos de Precio correspondiente.

Compromisos

La Emisora podrá asumir compromisos en relación a cada Clase y/o Serie de las Obligaciones Negociables, los cuales se especificarán en el Suplemento de Precio correspondiente a dicha Clase y/o Serie.

Derechos

En el Suplemento de Precio respectivo, se describirán los derechos que habrán de otorgar las Obligaciones Negociables, que en cada caso se emitan dentro del Programa.

Asambleas de tenedores, modificaciones, dispensas

La Compañía puede, sin necesidad del consentimiento de ningún tenedor, modificar y reformar los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables para uno o más de los siguientes fines, u otros que se establezcan en el respectivo Suplemento de Precio:

- i. Agregar compromisos, condiciones, disposiciones, obligaciones o restricciones en beneficio de los tenedores de las Obligaciones Negociables;
- ii. Agregar Supuestos de Incumplimiento en beneficio de tenedores de las Obligaciones Negociables;
- iii. Designar un sucesor del agente de registro, co-agente de registro o del agente de pago;
- iv. Subsanan cualquier ambigüedad, defecto o inconsistencia en las Obligaciones Negociables;
- v. Renunciar a cualquier derecho o facultad que le fuera conferido a la Compañía;
- vi. Acreditar la sucesión de la Compañía por otra persona y la asunción por parte de dicho sucesor de los compromisos y obligaciones de la Compañía en las Obligaciones Negociables en virtud de cualquier fusión propiamente dicha, por absorción o venta de activos;
- vii. Cumplir cualquier requisito de la CNV;
- viii. Realizar cualquier modificación que sea de naturaleza menor o técnica o para corregir o complementar alguna disposición ambigua, incompatible o defectuosa incluida en las Obligaciones Negociables o los contratos de emisión;
- ix. Garantizar las Obligaciones Negociables de cualquier clase de acuerdo con sus requisitos o de otra forma; e
- x. Introducir cualquier cambio (incluyendo, sin limitación, aquellos que resulten necesarios o convenientes como consecuencia de la Fusión) u otorgar alguna dispensa o autorización de cualquier incumplimiento o incumplimiento propuesto de cualquiera de los términos y condiciones de dichas Obligaciones Negociables que, en opinión de buena fe del Directorio de la Compañía, no afecte de modo sustancial y adverso el derecho de ningún tenedor de las Obligaciones Negociables.

Sin perjuicio de lo anterior, y de manera previa a su realización, la Compañía presentará dichas modificaciones a la CNV para su correspondiente análisis.

En cualquier momento podrán convocarse y celebrarse asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables para tratar y decidir sobre cualquier cuestión que competa a la asamblea de tenedores de las mismas. Tales asambleas se llevarán a cabo conforme con lo dispuesto por la Ley de Obligaciones Negociables, las normas aplicables de la CNV y las demás disposiciones legales vigentes resultando también de aplicación los arts. 354 y 355 de la Ley General de Sociedades en función de la aplicación del art. 14 de la Ley de Obligaciones Negociables. La asamblea será presidida por el representante de los obligacionistas y, a falta de éste, por un representante de la autoridad de control o por quien designe el juez. La convocatoria, el quórum, las mayorías y los demás aspectos de dichas asambleas se regirán por tales disposiciones legales. En caso de que una Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables fuera admitida para su listado y/o negociación en algún mercado de valores, las asambleas de tenedores y las convocatorias pertinentes también cumplirán con las normas aplicables bajo aquel mercado de valores.

Sin perjuicio de lo anterior, la Compañía presentará ante la CNV para su correspondiente análisis previo, cualesquier cambio a realizarse respecto de las Obligaciones Negociables de la Clase o Series sean estos sustanciales o no.

Colocación

Las Obligaciones Negociables a ser emitidas en el marco de este Programa serán ofrecidas al público de acuerdo con la Ley de Mercado de Capitales, el Decreto N° 1023/13, las Normas de la CNV y la Ley de Obligaciones Negociables, según fueran modificadas y complementadas.

CAPÍTULO XIV
INFORMACIÓN ADICIONAL

1. Capital Social

a. Composición del Capital Social al 30 de septiembre de 2017

El siguiente cuadro muestra la cantidad de cuotas sociales emitidas y su valor nominal.

Composición del Capital Social al 30 de septiembre de 2017:

Cantidad	Valor nominal unitario en Ps.	Nº de votos que otorga c/u	Suscripto e integrado en Ps.
459.260.430.344	0,001	1	459.260.430

Al 30 de septiembre de 2017, el capital social de la Compañía estaba representado por 459.260.430.344 cuotas sociales, de valor nominal Ps. 0,001 cada una. Cada cuota social posee los mismos derechos de voto y participaciones económicas.

A la fecha de este Prospecto, el capital de la Compañía es de Ps. 484.049.177,94, representado por 484.049.177.941 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Cada cuota social confiere idénticos derechos de voto y participaciones económicas. Tal como se encuentra descrito en el punto g, *in fine* a continuación, la diferencia entre el monto de capital de la Compañía al 30 de septiembre de 2017 y el capital de la Compañía a la fecha del presente responde al aumento de capital resuelto por la Reunión de Socios de la Compañía celebrada el 30 de octubre de 2017 en la que se resolvió aumentar el capital social en la suma de Ps. 24.788.747,60, con la correspondiente emisión de 24.788.747.597 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota.

d. Cantidad de cuotas propias o poseídas por las sociedades subsidiarias

No existe tenencia de cuotas propias.

e. Capital autorizado pero no emitido o compromisos de incremento del capital

A la fecha de emisión del presente no existen compromisos de incremento de capital.

f. Personas que tengan opciones sobre el capital de cualquier empresa del grupo

No existen personas que tengan este tipo de opciones.

g. Evolución del capital social de los últimos 3 ejercicios cerrados y el ejercicio en curso

El siguiente cuadro contiene información relativa a la evolución del capital social al 31 de diciembre de los años 2016, 2015 y 2014:

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
	(en Ps.)		
Emitido	296.550.002	212.685.966	209.499.807
Suscripto	296.550.002	212.685.966	209.499.807
Integrado	296.550.002	212.685.966	207.456.366

A continuación se detallan todos los aumentos de capital ocurridos en la Sociedad desde el 1 de enero de 2014 hasta la fecha de los Estados Financieros Consolidados Condensados de Períodos Intermedios:

- (i) Al 1 de enero de 2014, el capital social de la Compañía era de Ps. 184.199.807,11, representado por 184.199.807.110 cuotas sociales de valor nominal Ps. 0,001 cada una, y con derecho a 1 voto por cuota.
- (ii) Con fecha 3 de abril de 2014, los socios de la Compañía resolvieron, a través de una consulta cursada por la Gerencia, aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 12.000.000, con la correspondiente emisión de 12.000.000.000 de cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 196.199.807,11, representado por 196.199.807.110 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota.
- (iii) Con fecha 7 de julio de 2014, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 13.300.000, con la correspondiente emisión de 13.300.000.000 de cuotas de valor nominal \$0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 209.499.807,11, representado por 209.499.807.110 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota.
- (iv) Con fecha 5 de enero de 2015, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 3.000.000, con la correspondiente emisión de 3.000.000.000 de cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de \$212.499.807,11, representado por 212.499.807.110 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota.
- (v) Con fecha 18 de agosto de 2015, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 186.158,76, con la correspondiente emisión de 186.158.760 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 212.685.965,87, representado por 212.685.965.870 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota.
- (vi) Con fecha 22 de marzo de 2016, y rectificado por Reunión de Socios de fecha 12 de abril de 2016, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 10.536.768, con la correspondiente emisión de 10.536.768.000 de cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 223.222.733,87, representado por 223.222.733.870 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota.
- (vii) Con fecha 28 de junio de 2016, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 14.225.761, con la correspondiente emisión de 14.225.761.000 de cuotas de valor nominal \$0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 237.448.494,87, representado por 237.448.494.870 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento se encuentra inscripto ante la IGJ, con fecha 17 de mayo de 2017, bajo el número 4876, del Libro 152 de SRL.
- (viii) Con fecha 6 de diciembre de 2016, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 59.101.507,08, con la correspondiente emisión de 59.101.507.080 de cuotas de valor nominal \$0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 296.550.001,95, representado por 296.550.001.950 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento se encuentra inscripto ante la IGJ, con fecha 31 de agosto de 2017, bajo el número 9.102 del Libro 153 de SRL.
- (ix) Con fecha 12 de abril de 2017, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 90.990.000, con la correspondiente emisión de 90.990.000.000 de cuotas de valor nominal \$0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 387.540.001,95, representado por 387.540.001.950 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento se encuentra inscripto ante la IGJ, con fecha 18 de septiembre de 2017, bajo el número 9.808, del Libro 153 de SRL.

- (x) Con fecha 16 de junio de 2017, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 16.907.706,87, con la correspondiente emisión de 16.907.706.870 de cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 404.447.708,82, representado por 404.447.708.820 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento se encuentra inscripto ante la IGJ, con fecha 24 de octubre de 2017, bajo el número 11.314 del Libro de SRL.
- (xi) Con fecha 28 de julio de 2017, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 8.450.135,39, con la correspondiente emisión de 8.450.135.386 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 412.897.844,21, representado por 412.897.844.206 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento se encuentra en proceso de inscripción ante la IGJ, bajo el número de trámite 7.771.185.
- (xii) Con fecha 14 de agosto de 2017, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 27.173.430,92, con la correspondiente emisión de 27.173.430.924 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 440.071.275,13, representado por 440.071.275.130 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento se encuentra en proceso de inscripción ante la IGJ, bajo el número de trámite 7.771.192.
- (xiii) Con fecha 26 de septiembre de 2017, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 19.189.155,21, con la correspondiente emisión de 19.189.155.214 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 459.260.430,34, representado por 459.260.430.344 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento se encuentra pendiente de inscripción ante la Inspección General de Justicia, Registro Público de Comercio, bajo el número de trámite 7.792.437.

Adicionalmente, con posterioridad a la fecha de los Estados Financieros Consolidados Condensados de Períodos Intermedios, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió, con fecha 30 de octubre de 2017, aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 24.788.747,60, con la correspondiente emisión de 24.788.747.597 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 484.049.177,94, representado por 484.049.177.941 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho trámite se encuentra pendiente de inscripción ante la Inspección General de Justicia, Registro Público de Comercio.

h. Indicación de las resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales las cuotas han sido o serán creadas o emitidas

La información requerida en el presente ha sido descripta en el punto anterior.

2. Instrumento constitutivo y Contrato Social

a. Registro y número de inscripción de la Sociedad

La Sociedad fue constituida bajo la denominación de Plaza Logística Sociedad Anónima, por escritura pública número 102, de fecha 18 de agosto de 1992, cuyo primer testimonio se inscribió en la IGJ, con fecha 28 de agosto de 1992, bajo el número 8038, del Libro 111, Tomo "A" de SA.

Con fecha 18 de junio de 1999 se inscribió en la IGJ, bajo el número 8576, del Libro 5, Tomo "-" de Sociedades por acciones, la escritura pública número 816, continente de la transformación de Plaza Logística S.A. en S.R.L., y con la misma fecha y ante el mismo Registro se inscribió, bajo el número 4632, del Libro 111, Tomo "-", de SRL, la escritura pública número 867, continente de una rectificación en la redacción de la cláusula 5° del Contrato Social, relativa a la administración de la Compañía.

La cláusula 3° del Contrato Social describe el objeto social de la Compañía en los siguientes términos: “*La sociedad tiene por objeto realizar por cuenta propia, por cuenta de terceros y/o asociada a terceros, las siguientes operaciones: Compra, venta, permuta, alquiler, arrendamiento, construcción, administración y desarrollo de propiedades inmuebles, inclusive las comprendidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal como así también toda clase de operaciones inmobiliarias, incluyendo el fraccionamiento y posterior loteo de parcelas. Estará habilitada asimismo a dar y tomar préstamos, otorgando garantías a nombre propio o a favor de terceros, ya sea a título gratuito u oneroso. A tal fin la sociedad tiene capacidad jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones y ejercer todos los actos que no sean prohibidos por las leyes o por este contrato.*”.

b. Disposiciones del Contrato Social respecto a gerentes

La Reunión de Socios es soberana para designar como gerentes a las personas que disponga en cada caso. La cláusula 5° del Contrato Social establece que los gerentes permanecen en sus cargos por tiempo indeterminado.

(i) Por Reunión de Socios de fecha 10 de mayo de 2017, modificatoria de la cláusula 5° del Contrato Social e inscrita en IGJ bajo el número 7373, del Libro 152 de SRL, en fecha 20 de julio de 2017, la gerencia deberá requerir el consentimiento previo de los socios reunidos en Reunión de Socios para la realización de los siguientes actos u operaciones:

- (a) aprobar cualquier tipo de modificación al objeto social o a la naturaleza del negocio de la Sociedad o del domicilio de la Sociedad o sus subsidiarias;
- (b) instrumentar cualquier modificación al valor nominal de las cuotas de la Sociedad;
- (c) aprobar cualquier suspensión o limitación de los derechos de preferencia y de acrecer en los supuestos autorizados por la Ley 19.550;
- (d) aprobar cualquier disposición directa o indirecta (incluida la venta, transferencia, transmisión, intercambio, o el otorgamiento de cualquier opción o derecho de preferencia) de activos o derechos que tengan un valor superior a dos millones de Dólares Estadounidenses US\$ 2.000.000 o su equivalente en otras monedas;
- (e) aprobar la creación de derechos de garantía o de gravámenes sobre activos, incluyendo inmuebles, por un monto superior a dos millones de Dólares Estadounidenses (US\$ 2.000.000) o su equivalente en otras monedas;
- (f) aprobar la emisión del otorgamiento de garantías en respaldo de, o el compromiso de incurrir en cualquier deuda por parte de la Sociedad o cualquiera de sus subsidiarias, excepto que tal incurrimiento fuera por un monto menor a un millón de Dólares Estadounidenses (US\$ 1.000.000), o su equivalente en otras monedas;
- (g) instrumentar cualquier fusión, escisión, consolidación, transformación de tipo societario, reconstitución o reestructuración de cualquiera de sus subsidiarias, la transmisión, transferencia, en una sola transacción o en una serie de transacciones relacionadas, que resulte en un cambio de control de cualquiera de sus subsidiarias;
- (h) llevar a cabo cualquier presentación voluntaria en, o la aprobación de cualquier procedimiento relativo a la insolvencia de la Sociedad (incluyendo la quiebra, el concurso preventivo, la designación de cualquier interventor o administrador judicial respecto a la Sociedad o de cualquiera de sus subsidiarias), disolución, liquidación, y/o la celebración de un acuerdo preventivo extrajudicial por parte de la Sociedad o de sus subsidiarias;
- (i) llevar a cabo cualquier reducción o rescate de capital o readquisición de cuotas sociales, excepto por recompra o rescate de cuotas en el marco de un plan que otorgue a los trabajadores de la Sociedad o de sus subsidiarias una opción de compra respecto a las mismas, de conformidad con lo establecido en el apartado (k) a continuación;
- (j) tomar cualquier decisión relativa a la cotización, negociación, oferta pública, así como el retiro de cotización, negociación y oferta pública, de títulos valores de la Sociedad o de sus subsidiarias;
- (k) aprobar la adopción, modificación, enmienda o revisión de cualquier plan de compra de cuotas o cualquier política similar o acuerdo que le otorgue el derecho a un empleado, administrador, gerente o tercero para recibir cuotas, u opciones de compra respecto de las cuotas de la Sociedad o de cualquier subsidiaria;
- (l) aprobar la remoción o reemplazo de los auditores independientes de la Sociedad a menos que la firma que reemplace a los mismos sea cualquiera de PwC, Deloitte, Ernst & Young o KPMG, hacer cualquier elección significativa en materia de impuestos;
- (m) celebrar cualquier contrato que individualmente involucre una suma mayor a quinientos mil Dólares Estadounidenses (US\$500.000) o su equivalente en otras monedas, salvo aquellos contratos que fueran exceptuados en virtud de los demás apartados del presente Artículo Quinto del Contrato Social;
- (n) prestar consentimiento para la celebración de un acuerdo transaccional o reconocer la responsabilidad de la Sociedad en el marco de cualquier litigio que involucre una potencial contingencia o pérdida para la Sociedad en exceso de quinientos mil Dólares Estadounidenses (US\$500.000) o su equivalente en

otras monedas, excepto a fines de que el acuerdo transaccional o reconocimiento de la responsabilidad de la Sociedad esté asegurado y que, teniendo en cuenta la cobertura de dicho seguro, el pasivo correspondiente a la Sociedad o cualquiera de sus subsidiarias sea inferior a quinientos mil Dólares Estadounidenses (US\$500.000) o su equivalente en otras monedas;

- (o) celebrar cualquier acuerdo de asociación, unión transitoria de empresas, agrupación de colaboración empresaria o joint venture con un tercero, excepto en aquellos casos en que dichos contratos tuvieran relación con el aporte de inmuebles por parte de sus propietarios, y en la medida en que los mismos tuvieran un valor inferior a un millón de Dólares Estadounidenses (US\$ 1.000.000) o su equivalente en otras monedas;
- (p) aprobar cualquier cambio en el número y composición de comité especial de la gerencia de la Sociedad o de cualquiera de sus subsidiarias; y
- (q) aceptar o asumir el compromiso de realizar cualquiera de las cuestiones enunciadas en los apartados (a) a (p) precedentes.

(ii) No existe disposición del Contrato Social respecto al retiro o no retiro de los gerentes al llegar a una edad límite.

(iii) El Contrato Social no requiere que los gerentes sean titulares de cuotas de la Compañía.

c. Derechos, preferencias y restricciones de las cuotas

(i) La cláusula 9° del Contrato Social describe el derecho de dividendos de la Compañía en los siguientes términos: “De las utilidades líquidas y realizadas se destinará: (A) el cinco por ciento al fondo de reserva legal, hasta alcanzar el 20% del capital social. (B) El importe que se establezca para retribución de los gerentes. (C) El remanente, previa deducción de cualquier otra reserva que los socios dispusieran constituir, se distribuirá entre los mismos en proporción al capital integrado.”

(ii) La cláusula 4° del Contrato Social describe el derecho de voto en la Compañía en los siguientes términos: “El capital social se fija en la suma de [____], dividido en [____] cuotas de valor nominal \$0,001 cada una y con derecho a un voto por cuota (...).” La cláusula 5° del Contrato Social establece que los gerentes de la Compañía pueden ser libremente reelegidos.

(iii) Los derechos a participar en las utilidades de la Compañía son los que surgen de la cláusula 9° del Contrato Social, transcrito más arriba, y de la aplicación de las normas generales en la materia.

(iv) La cláusula 10° del Contrato Social describe el derecho de participar en cualquier excedente en el caso de liquidación de la Compañía en los siguientes términos: “Disuelta la sociedad por cualquier de las causas previstas en el Artículo 94 de la 19.550, la liquidación será practicada por los gerentes o por la persona que designen los socios. Cancelado el pasivo y reembolsado el capital, el remanente se repartirá entre los socios a prorrata de sus respectivas tenencias.”

(v) No existe disposición especial del Contrato Social para el rescate. Se aplican las normas generales que rigen al respecto.

(vi) No existe disposición especial del Contrato Social para un fondo de rescate de cuotas.

(vii) No existe disposición especial del Contrato Social acerca de otras compras de cuotas por parte de la Compañía.

(viii) No existe ninguna disposición especial del Contrato Social discriminatoria contra cualquier tenedor existente o futuro de cuotas como resultado de la tenencia, cualquiera sea la cantidad de cuotas.

d. Medidas necesarias para modificar los derechos de los socios

La cláusula 6° del Contrato Social describe las medidas necesarias para modificar los derechos de los socios de la Compañía en los siguientes términos: “Las resoluciones sociales se adoptarán o bien por reunión de socios o bien en la forma dispuesta en el Artículo 159, primera parte, párrafo segundo de la Ley 19.550. Rigen las mayorías previstas en el Artículo 160 de la citada ley y cada cuota da derecho a un voto. Toda comunicación o citación a los socios se sujetará a lo dispuesto en el Artículo 159, último párrafo de la ley 19.550.” No hay estipulaciones que establezcan condiciones más gravosas que las requeridas por las disposiciones legales.

e. Formalidades para Reuniones de Socios

Las formalidades aplicables a la convocatoria de las Reuniones de Socios de la Compañía están descritas en la cláusula 6º del Contrato Social, tal como fuere transcrita anteriormente.

f. Limitaciones a los derechos a poseer cuotas

No existe limitación de los derechos a poseer cuotas, incluyendo los derechos de socios no residentes o extranjeros a tener o ejercer los derechos de voto de las cuotas.

g. Disposición del Contrato Social que pueda afectar el control de la Compañía

No existe disposición del Contrato Social que pudiera tener efecto en demorar, diferir o prevenir un cambio en el control de la Compañía.

h. Disposición del Contrato Social por la cual se deba revelar la propiedad de la tenencia de cuotas

No existe disposición del Contrato Social por la cual se deba revelar la propiedad de la tenencia de cuotas. No obstante ello, toda transferencia de cuotas debe inscribirse en el Registro Público de Comercio. Asimismo se aplican las Normas de la CNV que rigen al respecto.

i. Ley aplicable

La ley aplicable a la Compañía es la que rige en la República Argentina.

j. Condiciones para cambios en el capital

No existe disposición del Contrato Social acerca de condiciones que rigen los cambios en el capital que sean más estrictas que las requeridas por las disposiciones legales.

CAPÍTULO XV

CONTROLES DE CAMBIO

Desde el año 1991 hasta fines de 2001, la Ley de Convertibilidad (No. 23.928) estableció un régimen bajo el cual el BCRA se encontraba obligado a vender Dólares Estadounidenses a un tipo de cambio fijo de \$1 = US\$1 y debía mantener reservas en divisas extranjeras, oro y otros instrumentos por un monto total al menos equivalente a la base monetaria, que consistía en las divisas en circulación y los depósitos en pesos de las entidades financieras en el BCRA. El 6 de enero de 2002 se sancionó la Ley de Emergencia Pública N° 25.561 en materia social, económica, administrativa, financiera y cambiaria en Argentina (la “Ley de Emergencia Pública”) que facultó al Poder Ejecutivo Nacional a establecer un sistema para determinar el tipo de cambio entre el peso y las monedas extranjeras y dictar normas y regulaciones referentes al Mercado Único y Libre de Cambios (MULC). En virtud de dicha Ley de Emergencia Pública se dio formalmente por terminado el régimen establecido por la Ley de Convertibilidad, abandonando la paridad del tipo de cambio de peso a dólar estadounidense que rigió por más de 10 años y eliminando el requisito de mantener reservas del BCRA.

La Ley de Emergencia Pública ha sido prorrogada por plazos anuales y tiene efectos hasta el 31 de diciembre de 2017. Luego de un breve período en el cual el gobierno argentino estableció un sistema temporario dual de tipo de cambios, durante los comienzos de febrero de 2002 se permitió que el peso fluctúe libremente contra el valor de otras divisas. Sin embargo, el BCRA tiene el poder de intervenir en el tipo de cambio a través de la compra y venta de divisas por su cuenta, una práctica que ejerció y que puede volver a ejercer de manera regular. En años más recientes y particularmente desde 2011, el gobierno argentino incrementó los controles sobre los tipos de cambio y la transferencia de fondos al exterior o su ingreso al país. Con el reforzamiento de los controles de cambio a finales del año 2011, en particular con la introducción de medidas que limitaron el acceso por empresas privadas e individuos a la adquisición de moneda extranjera (a través, por ejemplo, de requerir la autorización previa de la AFIP para adquirir moneda extranjera), el tipo de cambio implícito, tal como se refleja en el listado de los títulos valores argentinos que se negociación en mercados del exterior (denominado contado con liquidación), comparado con el correspondiente listado de dichos títulos valores en el mercado interno, se incrementó significativamente por sobre el tipo de cambio oficial. La mayoría de las restricciones al mercado de cambio y a la transferencia de fondos desde y hacia la Argentina fueron eliminadas en diciembre de 2015, mayo y agosto de 2016 por el gobierno de Macri restableciendo el derecho de los residentes argentinos de comprar y remitir divisas en el exterior sin un límite máximo y sin una asignación específica o autorización previa.

En 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016, el peso se depreció un 14,4%, 32,6%, 31,2%, 52% y 20,6% respectivamente respecto al dólar estadounidense. Plaza Logística no puede asegurar que en el futuro el peso no se depreciará o apreciará nuevamente. Para mayor información ver la sección “Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con Argentina – La implementación de nuevos controles y restricciones cambiarias sobre los ingresos y egresos de capitales...” en este Prospecto.

1. Tipos de Cambio

La siguiente tabla muestra los tipos de cambio más altos, más bajos, promedio y de fin del período para cada período indicado, expresados en pesos por dólar estadounidense y no ajustados por inflación. La Reserva Federal del Banco de Nueva York no reporta un tipo de cambio respecto del peso.

Año finalizado el 31 de diciembre de	Tipo de cambio ⁽¹⁾			
	Alto	Bajo	Promedio ⁽²⁾	Fin del período
2011.....	3,95	3,97	4,13	4,30
2012.....	4,30	4,30	4,55	4,91
2013.....	4,92	4,92	5,47	6,49
2014.....	6,52	6,52	8,12	8,55
2015.....	8,55	8,55	9,26	13,04
2016.....	16,03	13,20	14,78	15,89
Mes				
Enero 2017.....	16,08	15,81	15,91	15,88
Febrero 2017.....	15,80	15,36	15,59	15,48
Marzo 2017.....	15,64	15,39	15,52	15,39
Abril 2017.....	15,49	15,19	15,36	15,40
Mayo 2017.....	16,18	15,29	15,72	16,10

	Tipo de cambio ⁽¹⁾			Fin del período
	Alto	Bajo	Promedio ⁽²⁾	
Junio 2017.....	16,63	15,88	16,12	16,63
Julio 2017.....	17,79	16,63	17,18	17,64
Agosto 2017.....	17,72	17,07	17,44	17,31
Septiembre 2017.....	17,58	16,97	17,24	17,31
Octubre 2017	17,96	17,66	17,76	17,95

Fuente: Banco Nación

(1) Tipo de cambio vendedor divisa publicado por Banco de la Nación Argentina

(2) Promedio de las cotizaciones de cierre diarias.

Las conversiones de moneda, incluyendo las conversiones de pesos a Dólares Estadounidenses, son incluidas únicamente para conveniencia del lector y no deben ser interpretadas como una declaración respecto a que los importes en cuestión han sido, podrían haber sido o fueron convertidos a una denominación en particular o a un tipo de cambio en particular.

2. Control de Cambios en la Argentina

En el marco de las facultades otorgadas al Poder Ejecutivo Nacional por la Ley de Emergencia Pública, en febrero de 2002 a través del Decreto N° 260/2002, el Poder Ejecutivo Nacional estableció (i) el MULC, por el cual deben cursarse todas las operaciones de cambio en divisas extranjeras; y (ii) que las operaciones de cambio en divisas extranjeras deben ser realizadas al tipo de cambio libremente pactado y sujetarse a los requisitos y a la reglamentación que establezca el BCRA.

En junio de 2005, mediante el Decreto N° 616/2005, el gobierno argentino estableció que: (a) todos los ingresos de fondos al mercado de divisas extranjeras doméstico derivados de endeudamientos con el exterior incurridos por personas humanas o entidades del sector privado, con excepción de las operaciones de financiación del comercio exterior y las emisiones primarias de títulos de deuda que cuenten con oferta pública y listado en mercados autorregulados; y (b) todos los ingresos de fondos de no residentes cursados a través del MULC destinados a tenencias de moneda local; adquisición de activos o pasivos financieros de todo tipo del sector privado financiero o no financiero, excluyendo la inversión extranjera directa y las emisiones primarias de títulos de deuda y de acciones que cuenten con oferta pública y listado en mercados autorregulados; e inversiones en valores emitidos por el sector público que sean adquiridos en mercados secundarios, debían cumplir con los siguientes requisitos: (i) los fondos ingresados sólo podían ser transferidos fuera del mercado local de cambios al vencimiento de un plazo de 365 días corridos, a contar desde la fecha en que los fondos fueron recibidos en Argentina; (ii) el resultado de la liquidación de los fondos ingresados debía acreditarse en una cuenta del sistema bancario local; (iii) la constitución de un depósito nominativo, no transferible y no remunerado, por el 30% del monto involucrado en la operación correspondiente, durante un plazo de 365 días corridos, de acuerdo a las condiciones que se establecían en la reglamentación (el “Depósito”); y (iv) el Depósito debía constituirse en Dólares Estadounidenses en entidades financieras del país. Dichos depósitos no podían generar interés o beneficio de ningún tipo ni ser utilizado como garantía de operaciones de ningún tipo.

Desde la elección del Presidente Macri, se reformaron estas medidas por medio de, entre otras, la Resolución N° 3/2015 del Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas de fecha 18 de diciembre de 2015, por la que se modificó el Decreto 616/2005, reduciendo (i) a cero (0) el porcentaje del Depósito y (ii) el plazo de permanencia en el país de fondos por nuevo endeudamiento financiero incurrido por residentes, mantenido por acreedores extranjeros y liquidado a través del MULC de 365 a 120 días corridos desde la fecha de liquidación del monto pertinente.

Con fecha 8 de agosto de 2016, el BCRA estableció un nuevo régimen de tipos de cambio mediante la Comunicación “A” 6037, modificando sustancialmente las regulaciones de cambio existentes y facilitando el acceso al MULC. Con fecha 19 de mayo de 2017, el Banco Central dictó la Comunicación “A” 6244 que, con vigencia a partir del 1 de julio de 2017, modificó y flexibilizó significativamente todas las normas que reglamentaban la operatoria en el mercado de cambios.

Esta norma establece, entre otras cosas:

- El principio de un mercado único y libre de cambios. De acuerdo con el punto 1.1 de la citada comunicación “Todas las personas humanas o jurídicas, patrimonios y otras universalidades podrán operar libremente en el mercado de cambios”.

- La obligación de llevar a cabo operaciones cambiarias a través de entidades autorizadas se mantiene.
- El horario de funcionamiento del MULC se elimina.
- La obligación de los residentes de cumplimentar el “Relevamiento de emisiones de títulos de deuda y pasivos externos” (Comunicación “A” 3602 y complementarias) y el “Relevamiento de inversiones directas” (Comunicación “A” 4237 y complementarias), incluso cuando no se haya producido un ingreso de fondos al mercado de cambios y/o no se prevea acceder en el futuro al mismo por las operaciones que corresponde declarar, se mantiene.

Todas las normas que reglamentaban la operatoria cambiaria, la posición general de cambios, las disposiciones adoptadas por el Decreto N° 616/05, el ingreso de divisas de operaciones de exportaciones de bienes y los seguimientos asociados a dicho ingreso fueron reemplazadas por las disposiciones contenidas en la Comunicación “A” 6244. Las normas vinculadas con regímenes informativos, relevamientos o seguimientos relacionados con dichos tópicos se mantienen vigentes.

Para un detalle de normativa cambiaria al día de la fecha, se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales y dar una lectura completa a la normativa mencionada, junto con sus reglamentaciones y normas complementarias, a cuyo efecto los interesados podrán consultar las mismas en el sitio *web* del Ministerio de Hacienda de la Nación, <http://www.economia.gob.ar> o en el sitio *web* del BCRA, <http://www.bcra.gov.ar>, según corresponda.

CAPÍTULO XVI

CARGA TRIBUTARIA

El siguiente es un resumen general de ciertas consecuencias impositivas de Argentina relacionadas con una inversión en las Obligaciones Negociables. La descripción se incluye para fines de información general únicamente y se basa en las leyes y reglamentaciones impositivas argentinas vigentes a la fecha de este Prospecto. Asimismo, esta descripción no incluye todas las consecuencias impositivas posibles relacionadas con una inversión en las Obligaciones Negociables. Si bien consideramos que esta descripción es una interpretación razonable de las leyes y reglamentaciones argentinas vigentes a la fecha de este Prospecto, no podemos asegurar que los tribunales o las autoridades fiscales responsables de la administración de dichas leyes estarán de acuerdo con esta interpretación o que no ocurrirán modificaciones en dichas leyes, las que inclusive podrían tener efectos retroactivos.

Oferta Pública y exenciones impositivas

La Ley de Obligaciones Negociables establece –entre otras condiciones para hacer efectivo el tratamiento impositivo preferencial previsto en dicha ley- que las obligaciones negociables deben ser colocadas por oferta pública autorizada por la CNV de acuerdo a lo establecido en la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV.

Impuesto a las Ganancias

Intereses

Excepto por lo dispuesto en contrario en el presente, los pagos de intereses sobre las Obligaciones Negociables estarán exentos del impuesto a las ganancias (“Impuesto a las Ganancias”) argentino en virtud de lo dispuesto en el artículo 36 bis de la Ley de Obligaciones Negociables (la “Exención del Artículo 36”), en la medida que se emitan en cumplimiento de lo dispuesto en dicha ley y satisfagan los requisitos de exención allí dispuestos. De conformidad con el Artículo 36 de dicha ley, los intereses pagados sobre obligaciones negociables estarán exentos del impuesto a las ganancias en la medida que se cumplan los siguientes requisitos y condiciones (los “Requisitos y Condiciones de Exención”):

- (i) se trate de obligaciones negociables que sean colocadas por oferta pública autorizada por la CNV, en cumplimiento de la Ley de Mercados de Capitales y las Normas de la CNV;
- (ii) los fondos a obtener mediante la colocación de las Obligaciones Negociables deberán ser utilizados por Plaza Logística para: (i) inversiones en activos físicos situados en Argentina, (ii) la integración de capital de trabajo en Argentina, (iii) la refinanciación de pasivos y/o (iv) la integración de aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas a Plaza Logística siempre que los fondos derivados de la misma se apliquen a los destinos antes especificados; y
- (iii) Plaza Logística deberá acreditar ante la CNV, en el tiempo y forma que determinen las reglamentaciones aplicables, que los fondos obtenidos de la oferta de las Obligaciones Negociables fueron utilizados para cualquiera de los fines descriptos en el apartado (ii) precedente.

Las Normas de la CNV establecen ciertas condiciones y requisitos con respecto a la colocación pública de obligaciones negociables. Si la emisión no cumple con los Requisitos y Condiciones de Exención, el Artículo 38 de la Ley de Obligaciones Negociables establece que decaen los beneficios resultantes del tratamiento impositivo previsto en esa ley y, por ende, la emisora será responsable del pago de los impuestos que hubiera correspondido a los tenedores. En tal caso, Plaza Logística debería tributar, en concepto de Impuesto a las Ganancias, la tasa máxima (35%) prevista en el artículo 90 de la Ley de Impuesto a las Ganancias sobre el total de la renta devengada a favor de los inversores. Plaza Logística intentará cumplir con los Requisitos y Condiciones de Exención. La AFIP reglamentó mediante la Resolución General N° 1516/2003, modificada por la Resolución General N°1578/2003, el mecanismo de ingreso del Impuesto a las Ganancias por parte de la emisora en el supuesto en que se entienda incumplido alguno de los requisitos del artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables.

El Decreto N° 1.076/92, con sus modificaciones en virtud del Decreto No. 1.157/92, ambos ratificados por Ley N° 24.307 (el “Decreto”), derogó la Exención del Artículo 36 en relación con los tenedores de obligaciones negociables sujetos a las normas de ajuste impositivo por inflación conforme al Título VI de la Ley de Impuesto a las Ganancias de Argentina (en general, sociedades anónimas, las sociedades en comandita por acciones, las sociedades de responsabilidad limitada, las sociedades en comandita simple, las asociaciones civiles y fundaciones, las entidades y organismos a que se refiere el Artículo 1 de la Ley N° 22.016, los fideicomisos constituidos conforme las disposiciones de la Ley N° 24.441 -excepto aquellos en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario, excepción que no es aplicable en los casos de fideicomisos financieros o cuando el

fiduciante-beneficiario sea beneficiario del exterior-, los fondos comunes de inversión no comprendidos en el primer párrafo del Artículo 1 de la Ley N° 24.083, toda otra clase de sociedades o empresas unipersonales constituidas en el país, los comisionistas, rematadores, consignatarios y demás auxiliares de comercio no incluidos expresamente en la cuarta categoría del Impuesto a las Ganancias (“Entidades Argentinas”). Como resultado, las Entidades Argentinas estarán sujetas al Impuesto a las Ganancias sobre los intereses que surgen de las Obligaciones Negociables.

Los intereses pagados a las Entidades Argentinas (que no sean entidades financieras según la ley 21.526) están sujetos, en general, a una retención equivalente al 35% del monto de los intereses pagados. Dicha retención debería computarse como pago a cuenta del impuesto a las ganancias a ser integrado por dichos tenedores.

Por lo tanto, la exención establecida en virtud del Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables es aplicable solamente a (i) personas físicas (incluidas sucesiones indivisas) residentes en Argentina, y (ii) beneficiarios extranjeros (sea personas físicas o jurídicas).

Ganancias de Capital

En la medida que se cumplan los Requisitos y Condiciones de Exención, las personas físicas y sucesiones indivisas residentes y radicadas en Argentina y los beneficiarios del exterior sin un establecimiento permanente en el país se encuentran exentos del Impuesto a las Ganancias con respecto a ganancias de capital derivadas de la venta u otra forma de disposición de las Obligaciones Negociables.

Los beneficiarios del exterior (de acuerdo con el Título V de la Ley de Impuesto a las Ganancias, incluyendo personas físicas, sucesiones indivisas o sociedades residentes en el exterior que no tengan un establecimiento estable en Argentina) (los “Beneficiarios del Exterior”) no están sujetos a las disposiciones del Artículo 21 de dicha ley o del Artículo 106 de la Ley N° 11.683 (t.o. 1998 y sus modificatorias) que establece que las excepciones otorgadas en Argentina no son aplicables si implican la transferencia de ganancias a autoridades impositivas extranjeras.

Impuesto sobre los Bienes Personales (“IBP”)

Las personas físicas domiciliadas en Argentina y las sucesiones indivisas allí radicadas, por los bienes ubicados en el país y en el exterior-, como así también las personas físicas domiciliadas en el exterior y las sucesiones indivisas allí radicadas, por los bienes ubicados en Argentina, se encuentran obligadas al pago de un impuesto anual sobre los bienes personales situados en el país y en el exterior (tales como las Obligaciones Negociables) respecto de los cuales fueran titulares al 31 de diciembre de cada año.

En el caso de personas físicas domiciliadas en Argentina y sucesiones indivisas radicadas en Argentina, el IBP recae sobre los bienes gravados existentes al 31 de diciembre de cada año cuyo valor en conjunto supere los siguientes montos: (i) para el período fiscal 2016, Ps.800.000; (ii) para el período fiscal 2017, Ps.950.000; (iii) para el período fiscal 2018, Ps. 1.050.000.

En caso de que el valor en conjunto de los bienes existentes al 31 de diciembre exceda las sumas mencionadas en el párrafo anterior, el IBP aplicará exclusivamente sobre los montos que excedan dichas sumas, a una alícuota de: (a) para el período fiscal 2016: 0,75%; (b) para el período fiscal 2017: 0,50%; (c) para el período fiscal 2018 y siguientes: 0,25%.

En cuanto a las personas físicas domiciliadas en el exterior y las sucesiones indivisas allí radicadas, tales sujetos están alcanzados por el impuesto sobre los bienes sobre el valor de los bienes de su titularidad situados en Argentina a las alícuotas mencionadas anteriormente. No corresponde ingresar el impuesto cuando su importe resulte igual o inferior a Ps. 250,00, y únicamente sobre el monto que exceda dicha suma.

Si bien las Obligaciones Negociables en poder de personas físicas domiciliadas o sucesiones indivisas radicadas fuera de Argentina técnicamente estarían sujetas al IBP, el procedimiento para el cobro de este impuesto no ha sido establecido en la Ley de IBP (Artículos aplicables de la Ley N° 23.966 y sus modificatorias), reglamentada por el Decreto N° 127/96 (y sus modificaciones), en la medida que las Obligaciones Negociables se hallen directamente en poder de dichas personas físicas o sucesiones indivisas en los supuestos en que no exista un sujeto local domiciliado o radicado en el país que tenga la disposición, tenencia, custodia o depósito. El sistema de “obligado sustituto” establecido en el párrafo primero del Artículo 26 (una persona domiciliada o residente en el país que tenga la tenencia, custodia, depósito o disposición de obligaciones negociables) no se aplica a las Obligaciones Negociables (párrafo tercero del Artículo 26 de la Ley de IBP).

La Ley de IBP establece como presunción legal irrefutable que las obligaciones negociables emitidas por emisores privados argentinos, de titularidad directa de entidades extranjeras que (a) se encuentren domiciliadas en una jurisdicción que no exige que las acciones o títulos privados sean detentados en forma nominativa y (b) que (i) de conformidad con sus estatutos o la ley aplicable, estén únicamente autorizadas a realizar actividades de inversión fuera de la jurisdicción de su lugar de constitución y/o (ii) no les esté permitido realizar ciertas actividades autorizadas en sus propios estatutos o por la ley aplicable en su jurisdicción de constitución, se considerarán que son de titularidad de personas físicas o sucesiones indivisas domiciliadas o radicadas en el país, encontrándose, en consecuencia, sujetas al pago del IBP. En esos casos, la ley impone la obligación de abonar el impuesto a los bienes personales a una alícuota del incrementada en un 100% para el emisor privado argentino (el “Obligado Sustituto”). De conformidad con la Ley de IBP, el Obligado Sustituto está autorizado a obtener el reintegro del importe abonado en la forma antes descripta, incluso reteniendo o ejecutando directamente los bienes que dieron origen a dicho pago.

La presunción legal precedente no se aplica a las siguientes entidades extranjeras que sean titulares directas de títulos valores tal como lo son las Obligaciones Negociables: (a) compañías de seguros; (b) fondos abiertos de inversión; (c) fondos de pensión; y (d) entidades bancarias o financieras cuyas casas matrices estén radicadas en países cuyos bancos centrales u organismos equivalentes hayan adoptado los estándares internacionales de supervisión bancaria establecidos por el Comité de Basilea.

El Decreto N° 812/96 del 24 de julio de 1996 -decreto reglamentario de la ley del impuesto- establece que la presunción legal antes analizada no se aplicará a las acciones y títulos de deuda privados, tal como es el caso de las Obligaciones Negociables, cuya oferta pública haya sido autorizada por la CNV y que se negocien en bolsas ubicadas en Argentina o en el extranjero. A fin de garantizar que esta presunción legal no se aplique a las Obligaciones Negociables y que la emisora no sea responsable por el IBP como Obligados Sustitutos, según lo establece la Resolución N° 2.151/06 de la AFIP, la emisora debe conservar una copia certificada de la resolución de la CNV que autoriza la oferta pública de las Obligaciones Negociables y constancia de que dicha autorización se encontraba vigente al 31 de diciembre del año en que corresponda la liquidación del impuesto.

Adicionalmente, la Ley 27.260 establece en su artículo 63 que los contribuyentes que hubieran cumplido con sus obligaciones tributarias correspondientes a los dos períodos fiscales inmediatos anteriores al período fiscal 2016, y que cumplan con los requisitos del artículo 66 (en general, no poseer deudas con AFIP y no haber adherido al régimen de exteriorización voluntario ni al de regularización de obligaciones tributarias establecidos en la Ley 28.260) gozarán de la exención del impuesto sobre los bienes personales por los períodos fiscales 2016, 2017 y 2018 inclusive.

Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta

El impuesto a la ganancia mínima presunta (el “IGMP”) grava la titularidad de ciertos activos cuyo valor supere \$200.000 al momento del cierre de su ejercicio. Las sociedades constituidas en el país, las asociaciones civiles y fundaciones domiciliadas en Argentina, las empresas o explotaciones unipersonales ubicadas en el país pertenecientes a personas domiciliadas en el mismo, las entidades y organismos a que se refiere el Artículo 1° de la Ley N° 22.016, los fideicomisos constituidos en el país conforme a las disposiciones de la Ley N° 24.441 (excepto los fideicomisos financieros), los fondos comunes de inversión constituidos en el país no comprendidos en el Artículo 1° de la Ley N° 24.083 y sus modificaciones, y los establecimientos estables domiciliados o ubicados en el país para el desarrollo de actividades en el país pertenecientes a sujetos del exterior son sujetos pasivos del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta.

Las Obligaciones Negociables de titularidad directa de Entidades Argentinas se incluirán en la base imponible de los tenedores al momento de liquidar el pago del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta. Este impuesto se grava a una alícuota equivalente al 1,00% (o 0,20% en el caso de entidades financieras argentinas, de las compañías de seguros sometidas al control de la Superintendencia de Seguros de la Nación y de las sociedades de leasing, cuyo objeto principal sea la dación de bienes en leasing de acuerdo con la Ley N° 25.248 y como actividad secundaria realicen exclusivamente actividades financieras) del valor de los bienes de propiedad de las personas antes mencionadas, incluidas las Obligaciones Negociables, cuyo valor supere en conjunto la suma de Ps. 200.000.

El pago del Impuesto a las Ganancias de un determinado ejercicio fiscal se puede acreditar contra el pago del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta exigible en el mismo ejercicio fiscal. Todo excedente del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta abonado puede computarse como un crédito con respecto al Impuesto a las Ganancias exigible dentro de los diez ejercicios fiscales siguientes.

A efectos del IGMP las obligaciones negociables que coticen en bolsas o mercados se valúan al último valor de negociación a la fecha de cierre del ejercicio. Las obligaciones negociables que no coticen en bolsas o mercados se valúan por su costo, incrementado, de corresponder, con los intereses y diferencias de cambio que se hubieren devengado a la fecha indicada.

Los no residentes no se encuentran sujetos a este impuesto por sus inversiones en las Obligaciones Negociables, sean o no colocadas por oferta pública o privada. Únicamente estarán sujetos a este impuesto si se considera que se trata de establecimientos estables domiciliados o ubicados en el país para el desarrollo de actividades en el país pertenecientes a sujetos del exterior. La tenencia de Obligaciones Negociables no es suficiente para considerar la existencia de un establecimiento permanente.

En virtud de lo dispuesto por la Ley 27.260, el impuesto a la ganancia mínima presunta se deroga para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2019.

Impuesto al Valor Agregado

De conformidad con el artículo 36 bis de la Ley de Obligaciones Negociables, los pagos de intereses sobre obligaciones negociables están exentos del Impuesto al Valor Agregado en la medida que las Obligaciones Negociables se emitan en cumplimiento de los Requisitos y Condiciones de Exención antes descriptos. Esta exención también se extenderá a las operaciones financieras y prestaciones relativas a la emisión, suscripción, colocación, transferencia, amortización, intereses y cancelaciones de las obligaciones negociables y sus garantías.

De conformidad con la ley del impuesto al valor agregado, la transferencia de los títulos no está gravada por dicho impuesto aun si no se cumplen los Requisitos y Condiciones de Exención.

Si la emisión no cumple con los Requisitos y Condiciones de Exención, el Artículo 38 de la Ley de Obligaciones Negociables establece que decaen los beneficios resultantes del tratamiento impositivo previsto en esa ley y, por ende, la emisora será responsable del pago de los impuestos aplicables. En este caso, la alícuota aplicable será el 21%, excepto para los casos especiales contemplados por la Ley de Impuesto al Valor Agregado.

Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias

En virtud de la Ley N° 25.413, con su modificatoria, se creó un Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias (en adelante, el “ICD”) aplicable sobre: (i) los créditos y débitos efectuados en cuentas abiertas en entidades financieras que se rigen por la Ley N° 21.526, y sus modificaciones (la “Ley de Entidades Financiera”) cualquiera fuera su naturaleza; (ii) los créditos y débitos mencionados en el apartado (i) en los que no se utilicen cuentas bancarias por entidades que se rijan por la Ley de Entidades Financieras, cualquiera sea su denominación, los mecanismos empleados para llevarlos a cabo (incluso a través del movimiento de efectivo) y/o su instrumentación jurídica; y (iii) ciertos movimientos o entregas de fondos, propios o de terceros, realizados por cualquier persona, por cuenta propia o por cuenta y/o a nombre de otra, cualquiera sea el método utilizado para llevarla a cabo.

La alícuota general aplicable tanto para los débitos como los créditos es del 0,6% (de acuerdo con lo establecido en el Artículo 1° de la Ley N° 25.413). Sin embargo, existen alícuotas reducidas del 0,075% e incrementadas del 1,2%. Las transacciones enumeradas en los puntos (i) y (ii) anteriores están sujetas a una alícuota del 1,2%.

En el caso de titulares de cuentas bancarias sujetos a la alícuota general del 0,6%, el 34% del impuesto determinado y recibido por el agente de retención sobre los montos depositados en dichas cuentas podrá computarse como pago a cuenta del Impuesto a las Ganancias y/o el Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta. En el caso de titulares de cuentas bancarias sujetas a la alícuota del 1,2%, podrán tomar el 17% del impuesto abonado como pago a cuenta en el Impuesto a las Ganancias y/o el Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta.

Existen exenciones en este impuesto vinculadas con el sujeto y con el destino de las cuentas. Se encuentran exentos del impuesto los movimientos registrados en las cuentas corrientes especiales (Comunicación “A” 3250 del BCRA) cuando las mismas estén abiertas a nombre de personas jurídicas del exterior y en tanto se utilicen exclusivamente para la realización de inversiones financieras en el país. No existen exenciones que prevean la no aplicación de este impuesto sobre los pagos de intereses y sobre los resultados de las ventas de obligaciones negociables.

Impuesto de Sellos

El Impuesto de Sellos grava los contratos instrumentados en las provincias argentinas o en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o los contratos instrumentados en una de dichas jurisdicciones o en el exterior, pero que produzcan efectos en otra jurisdicción argentina.

Con respecto a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a continuación se describen los aspectos más relevantes del gravamen:

- La alícuota general del Impuesto de Sellos será 1% y, en la medida que el Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no incluya reglamentaciones especiales, se aplicará sobre una base imponible equivalente al valor económico fijado en cada contrato.
- En lo que respecta a las obligaciones negociables, el Artículo 475, inciso 53 del Código Fiscal (t.o. 2017) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establece que los actos, contratos y operaciones, incluyendo entregas o recepciones de dinero, relacionados con la emisión, suscripción, colocación y transferencia de obligaciones negociables emitidas conforme al régimen de las Leyes N° 23.576 y 23.962 y sus modificatorias están exentos. Esta exención comprende a los aumentos de capital que se realice para la emisión de acciones a entregar por conversión de las obligaciones negociables emitidas en virtud de las leyes mencionadas en el párrafo anterior, como así también, la constitución de todo tipo de garantías personales o reales a favor de inversores o terceros que garanticen a la emisión, sean anteriores, simultáneas o posteriores a la misma.
- El Artículo 475 inciso 50 del Código Fiscal (t.o. 2017) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establece que están exentos los instrumentos, actos y operaciones de cualquier naturaleza vinculados y/o necesarios para posibilitar el incremento de capital social, emisión de títulos valores representativos de deuda de sus emisoras y cualesquiera otros títulos valores destinados a la oferta pública en los términos de la ley 17.811, por parte de sociedades o fideicomisos financieros debidamente autorizados por la CNV a hacer oferta pública de dichos títulos valores. Esta exención ampara los instrumentos, actos, contratos, operaciones y garantías vinculadas con los incrementos de capital social y/o las emisiones mencionadas precedentemente, sean aquellos anteriores, simultáneos, posteriores o renovaciones de estos últimos hechos. Asimismo, esta exención no se aplica si en un plazo de 90 días corridos no se solicita la autorización para la oferta pública de dichos títulos valores ante la CNV y/o si la colocación de los mismos no se realiza en un plazo de 180 días corridos a partir de ser concedida la autorización solicitada.

Se recomienda a los potenciales inversores en obligaciones negociables considerar la posibilidad de que se aplique este impuesto en otras jurisdicciones sobre la emisión, suscripción, colocación y transferencia de las Obligaciones Negociables.

Impuesto sobre los Ingresos Brutos

Aquellos inversores que realicen actividades en forma habitual o que puedan estar sujetos a la presunción de habitualidad en cualquier jurisdicción en la cual obtengan sus ingresos por intereses originados en la tenencia de Obligaciones Negociables, o por su venta o transferencia, podrían resultar gravados con este impuesto a tasas que varían de acuerdo con la legislación específica de cada provincia argentina salvo que proceda la aplicación de alguna exención. Ciertas jurisdicciones como la Provincia de Santa Fe, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires eximen los intereses, actualizaciones devengadas y el valor de venta en caso de transferencia sobre las obligaciones negociables emitidas bajo la Ley de Obligaciones Negociables cuando estuvieran exentas del impuesto a las ganancias (es decir, se hayan cumplido los Requisitos y Condiciones).

Los potenciales adquirentes residentes en el país deberán considerar la posible incidencia del impuesto sobre los ingresos brutos considerando las disposiciones de la legislación aplicable que pudiera resultar relevante en función de su residencia y actividad económica.

Regímenes de recaudación provincial sobre créditos en cuentas bancarias

Distintos fiscos provinciales (por ejemplo, Santa Fe, Buenos Aires, Corrientes, Córdoba, Tucumán, Provincia de Buenos Aires, Salta, etcétera) han establecido regímenes de percepción del impuesto sobre los ingresos brutos que resultan aplicables a los créditos que se produzcan en las cuentas abiertas en entidades financieras, cualquiera sea su especie y/o naturaleza, quedando comprendidas la totalidad de las sucursales, cualquiera sea el asiento territorial de las mismas.

Estos regímenes se aplican, en general, a aquellos contribuyentes que se encuentran en el padrón que provee mensualmente la Dirección de Rentas de cada jurisdicción.

Las alícuotas a aplicar dependen de cada uno de los fiscos con un rango entre 0,01% y 6%.

Las percepciones sufridas constituyen un pago a cuenta del impuesto sobre los ingresos brutos para aquellos sujetos que son pasibles de las mismas.

Los potenciales adquirentes residentes en el país deberán considerar la posible incidencia del impuesto sobre los ingresos brutos considerando las disposiciones de la legislación aplicable que pudiera resultar relevante en función de su residencia y actividad económica.

Tasa de Justicia

En caso de que sea necesario instituir procedimientos de ejecución en relación con las Obligaciones Negociables, se gravará la correspondiente tasa de justicia (actualmente del 3% en la Ciudad de Buenos Aires) sobre el monto de cualquier reclamo presentado ante los tribunales de Argentina con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ingresos de fondos provenientes de jurisdicciones de baja o nula tributación

De acuerdo con la presunción legal establecida en el Artículo 18.1 de la Ley N° 11.683 y sus modificatorias, los ingresos de fondos provenientes de países de baja o nula tributación (o países no incluidos dentro del listado de Países Cooperadores publicados en el sitio web de la AFIP) se consideran como incrementos patrimoniales no justificados para el receptor local, cualquiera sea la naturaleza o tipo de operación de que se trate. Los incrementos patrimoniales no justificados están sujetos a los siguientes impuestos:

- se determinará un impuesto a las ganancias a la alícuota del 35% sobre la emisora calculado sobre el 110% del monto de los fondos transferidos.
- también se determinará el impuesto al valor agregado a una alícuota del 21% sobre la emisora calculado sobre el 110% del monto de los fondos transferidos.

Aunque el significado del concepto “ingresos provenientes” no está claro, podría interpretarse como cualquier transferencia de fondos:

- (i) desde una cuenta en un país de baja o nula tributación o desde una cuenta bancaria abierta fuera de un país de baja o nula tributación pero cuyo titular sea una entidad localizada en un país de baja o nula tributación.
- (ii) a una cuenta bancaria localizada en Argentina o a una cuenta bancaria abierta fuera de la Argentina pero cuyo titular sea un sujeto residente en Argentina a los efectos fiscales.

El sujeto local o receptor local de los fondos puede refutar dicha presunción legal probando debidamente ante la autoridad impositiva que los fondos provienen de actividades efectivamente realizadas por el contribuyente argentino o por una tercera persona en dicha jurisdicción o que dichos fondos fueron declarados con anterioridad.

Mediante el Decreto N° 589/2013, publicado el 30/5/2013 en el Boletín Oficial, se eliminó el listado de jurisdicciones de baja o nula tributación que regía desde noviembre de 2000 en el Decreto Reglamentario 1344/1998. Este Decreto abandona el sistema de lista negra y lo reemplaza por uno de lista blanca que incluirá a las jurisdicciones o regímenes especiales que se consideran cooperadores a los fines de la transparencia fiscal. Toda referencia a “países de baja o nula tributación” deberá entenderse efectuada a países no considerados “cooperadores a los fines de la transparencia fiscal”.

Asimismo, establece que serán considerados países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados o regímenes tributarios especiales cooperadores a los fines de la transparencia fiscal, aquellos que suscriban con el Gobierno de la República Argentina un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula de intercambio de información amplia.

La condición de “país cooperador” quedará sin efecto cuando los convenios sean denunciados, dejen de tener aplicación o cuando, pese a la plena aplicación de los convenios, se verifique la falta de intercambio efectivo de información entre los países. La consideración como país cooperador podrá ser reconocida también en la medida en que el país respectivo haya iniciado con el Gobierno Argentino las negociaciones para suscribir alguno de los convenios de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula de intercambio de información amplia.

La lista blanca es elaborada y actualizada por la AFIP y se encuentra publicada en su sitio web.

EL RESUMEN ANTERIOR NO TIENE POR OBJETO CONSTITUIR UN ANÁLISIS COMPLETO DE TODAS LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS RELACIONADAS CON LA TENENCIA O DISPOSICIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES. SE ACONSEJA A LOS TENEDORES Y POSIBLES COMPRADORES CONSULTAR CON SUS RESPECTIVOS ASESORES IMPOSITIVOS ACERCA DE LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS EN CADA CASO PARTICULAR.

CAPÍTULO XVII

DOCUMENTOS A DISPOSICIÓN

Los documentos relativos al Programa podrán ser consultados en la sede social de la emisora sita en la calle Basavilbaso 1350, piso 7, oficina 709 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1006AAD), República Argentina (Tel: (54-11) 5236-1010, en la página web institucional de la Emisora (<http://www.plazalogistica.com.ar/>) y en la página web de la CNV (www.cnv.gob.ar), sección “Información Financiera”, y en los sitios web de los mercados en donde listen y se negocien las Obligaciones Negociables.

La Emisora entregará copias de dichos documentos a los interesados que así lo soliciten, a través del siguiente contacto: Ramiro Molina, dirección de e-mail ir@plazalogistica.com.ar, teléfono +5411 5236 1010.



EMISORA

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L

Basavilbaso 1350, piso 7, oficina 709
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina



AUDITORES

Pistrelli, Henry Martin & Asociados S.R.L.

Miembro de Ernst & Young Global Limited
25 de Mayo 487
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina



ASESORES LEGALES

Fiorito Murray & Díaz Cordero Abogados

Marcelo T. de Alvear 684, piso 6
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina